



DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 3491880075

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM)

20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: [MAGNI.B184@QAMILANO.IT](mailto:MAGNI.B184@QAMILANO.IT)

## Tribunale di Milano

# PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

intervenuto: /

intervenuto:

contro:

### RGE. 4662/2012

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**  
**UDIENZA DEL 17/04/2024 ore 10:15**

Custode: avv. Elena Ferrazzi

**RELAZIONE DI STIMA – INTEGRAZIONE CAP 6 SPESE CONDOMINIALI  
DECURTATE**

**NB: LA PRESENTE ANNULLA E SOSTITUISCE IL CAP 6 E IL CAP 9.4 DELLA  
PRECEDENTE PERIZIA E NE MODIFICA IL VALORE DI PREZZO DI BASE D'ASTA PER  
DECURTAZIONE SPESE ULTIMO BIENNIO**

LOTTO UNICO in 20096 Pioltello piazza Don Civolini 3/E p T -1S





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4662/2012

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Comune di **PIOLTELLO** (Codice:G686) **(MI)**Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 32**

#### Corpo B

Beni in Comune di **PIOLTELLO** (Codice:G686) **(MI)**Categoria: **C/6** [BOX ]Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 94**

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

	quota 1/2	quota 1/1
da libero:	<b>83.493,28 €</b>	<b>166.986,55 €</b>
da occupato:	74.517,78 €	149.035,56 €



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4662/2012

## LOTTO 001

(Appartamento 75 mq con giardino privato 88 mq, cantina e box)

### 6 CONDOMINIO

L'immobile è amministrato  
informazioni richieste.

ha fornito le

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

35,45/1000 per appartamento e cantina;

GESTIONE 22,17/1000

13,28/1000 per box.

123,03/1000 quote scala.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

**Spese condominiali insolute: € 947,86**

### 9 STIMA

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione del valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziarie e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

8.975,50 € - 8.975,50 €

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.600,00 € - 2.600,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

947,86 € - 947,86 €

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2.118,00 €

Prezzo base d'asta del lotto:	quota 1/2	quota 1/1
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	74.517,78 €	149.035,56 €
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>83.493,28 €</b>	<b>166.986,55 €</b>





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4662/2012

Il sottoscritto Arch. Stefania Magni dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio. Milano li 05/04/2024

l'Esperto Nominato





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4662/2012

**ALLEGATI**

**SPESE CONDOMINIALI**





## Situazione versamenti

Condominio

Unità imm. E32, XB94

## Esercizio 2023/2024

Rata	Da versare	Versato	Residuo	
01/03/2023 Rata n. 1 anno 2023/2024	452,59	452,59	0,00	
10/06/2023 Saldi prec.	704,92	704,92	0,00	
01/08/2023 Rata n. 2	473,88	473,78	0,10	Scaduta
01/10/2023 Rata n. 3	473,88	473,88	0,00	
01/12/2023 Rata n. 4	473,88	0,00	473,88	Scaduta
01/03/2024 Rata n.1 anno 2024/2025	473,88	0,00	473,88	Scaduta
<b>Totale</b>	<b>3.053,03</b>	<b>2.105,17</b>	<b>947,86</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
12/06/2023 E32		152,49	R55 Versamento quote
24/07/2023 E32, XB94	Bonifico	300,00	R128 Versamento quote
14/09/2023 E32	Bonifico	236,94	R171 Versamento quote
13/11/2023 E32	Bonifico	350,00	R211 Saldi prec.
10/11/2023 E32	Bonifico	236,94	R240 Rata n. 2
27/12/2023 E32, XB94	Bonifico	354,92	R264 Saldi prec. e rata 2
16/02/2024 E32, XB94	Bonifico	473,88	R288 Rata n. 3
<b>Totale</b>		<b>2.105,17</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 947,86 Euro.

## Esercizio Impianto Idrico

Rata	Da versare	Versato	Residuo
01/09/2023 Rata unica Pompe	168,57	168,57	0,00
<b>Totale</b>	<b>168,57</b>	<b>168,57</b>	<b>0,00</b>

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
09/11/2023 E32, XB94	MAV	168,57	R50 Rata unica Pompe
<b>Totale</b>		<b>168,57</b>	

## TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 3.221,60 Versato: 2.273,74 Residuo: 947,86 (di cui 947,86 scaduto)



Foglio 1

prospetto tabella raggruppato per proprietario

Comparto 1

Quartiere di Roma "Città del Sole"  
Piazza del Popolo - 00187 Roma

Proprietario	Proposta	Stipite	Scala A	Accessori scala A	Scala B	Accessori scala B	Scala C	Accessori scala C	Scala D	Accessori scala D	Scala E	Accessori scala E	Scala F	Accessori scala F	Scala G	Accessori scala G	Piombatura
	55,45	22,17	0	0	0	0	0	0	0	0	22,17	123,00	0	0	0	0	13,28

Foglio 1





DOTT. ARCH. STEFANIA MAGNI  
PH. +39 3491880075

[STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM](mailto:STEFANIA.MAGNI@PERUCCIENGINEERING.COM)



20154 MILANO VIA P. LOMAZZO, 47  
C.F. - P.IVA 13136710152  
TEL. +39 02 20404316 - FAX. +39 02 92879740  
PEC: [MAGNI.8184@DAMILANO.IT](mailto:MAGNI.8184@DAMILANO.IT)

## Tribunale di Milano

# PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

intervenuto:

intervenuto:

contro:

### RGE. 4662/2012

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Ida Maria Chieffo**  
**UDIENZA DEL 17/04/2024 ore 10:15**

Custode: avv. Elena Ferrazzi

**NOTE DI TRATTAZIONE SCRITTA PERITO ESTIMATORE**

LOTTO UNICO in 20096 Pioltello piazza Don Civolini 3/E p T -1S







DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4662/2012

## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Comune di **PIOLTELLO** (Codice:G686) **(MI)**Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 32**

#### Corpo B

Beni in Comune di **PIOLTELLO** (Codice:G686) **(MI)**Categoria: **C/6** [BOX ]Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 94**

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

	quota 1/2	quota 1/1
da libero:	<b>83.493,28 €</b>	<b>166.986,55 €</b>
da occupato:	74.517,78 €	149.035,56 €



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4662/2012

- **Pignoramento gravante sulla quota di 1/2 (UN MEZZO) DI PIENA PROPRIETÀ** dell'immobile di:  
**1/1**  
Libera di stato all'atto dell'acquisto di 1/2 del 2006;  
Coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto di 1/2 del 2009.  
comproprietari: nessuno
- Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**  
NON Risultano contratti di locazione in essere.
- **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.
- **L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.**
- **PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.**
- **Spese condominiali insolute: €. 947,86 - DECURTATE**
- **CONFORMITA' EDILIZIA: NON CONFORME. SANABILE IMPORTI COMPUTATI.**
- **CONFORMITA' CATASTALE: NON CONFORME. SANABILE IMPORTI COMPUTATI.**

Prezzo al netto delle decurtazioni	quota 1/2	quota 1/1
da libero:	83.493,28 €	166.986,55 €
da occupato:	74.517,78 €	149.035,56 €

Milano li 05/04/2024

l'Esperto Nominato





**Tribunale di Milano**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

intervenuto:

intervenuto:

contro:

**RGE. 4662/2012**

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa**  
**UDIENZA DEL 17/04/2024 ore 10:15**

Custode: avv.

**RELAZIONE DI STIMA – VERSIONE PRIVACY**

LOTTO UNICO in 20096 Pioltello piazza Don Civilini 3/E p T -1S





## INDICE SINTETICO

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in Comune di **PIOLTELLO** (Codice:G686) **(MI)**

Categoria: **A/2** [Abitazione di tipo civile]

Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 32**

#### Corpo B

Beni in Comune di **PIOLTELLO** (Codice:G686) **(MI)**

Categoria: **C/6** [BOX ]

Dati Catastali: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 94**

### Stato occupativo

al sopralluogo occupato dal debitore

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

	quota 1/2	quota 1/1
da libero:	<b>83.967,21 €</b>	<b>167.934,41 €</b>
da occupato:	74.991,71 €	149.983,42 €



## LOTTO 001

(Appartamento 75 mq con giardino privato 88 mq, cantina e box)

### 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

#### 1.1. Descrizione del bene

In Comune di 20096 Pioltello (MI) piazza Don E. Civolini 3/E appartamento ad uso abitazione posto al piano T composto da 4,5 locali oltre servizi e giardino privato, vano pertinenziale di cantina e box posti al piano seminterrato.

#### 1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

**Pignoramento gravante sulla quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) di piena proprietà** dell'immobile di:

- **1/1 OMISSIS**

Libera di stato all'atto dell'acquisto di  $\frac{1}{2}$  del 2006;

Coniugata in regime di separazione dei beni all'atto dell'acquisto di  $\frac{1}{2}$  del 2009.

Eventuali comproprietari: nessuno

#### **CORPO A**

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOLTELLO (Codice:G686) come segue:

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 32**

dati classamento: Categoria **A/2**; Classe 4; Consistenza 4,5 v; Superficie Catastale Totale mq 75 - Totale escluse aree scoperte mq 63; RC. €. 592,63; sez Urbana.

Indirizzo: PIAZZA DON CIVILINI ENRICO n. 3 Scala E Piano T-S1

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MI0482798 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 191008.1/2016)

#### 1.4. Coerenze

dell'appartamento - da nord a sud in senso orario: vano scala – altra UI/altra proprietà/altra proprietà/altra UI.

della cantina - da nord a sud in senso orario: corridoio comune/altra UI/terrapieno/altra UI.

#### 1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nessuna

#### **CORPO B**



## **1.6 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di PIOTTELLO (Codice:G686) come segue**

Intestati: Proprietà

- **1/1 OMISSIS**

dati identificativi: **Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 94**

dati classamento: Categoria **C/6**; Classe 5; Consistenza 17 mq; RC. €. 52,68; sez Urban

Indirizzo: VIA ROMA n. 1/B Piano S1

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

## **1.7 Coerenze**

da nord a sud in senso orario: terrapieno/altra UI/corsello comune/altra UI.

## **1.8 Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione**

In visura è segnato come indirizzo VIA ROMA n. 1/B Piano S1 mentre in realtà l'accesso carraio corrisponde all'indirizzo dell'abitazione PIAZZA DON CIVILINI ENRICO n. 3. Accesso dalla scala G.

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Pioltello - Fascia/zona: centrale - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio di 3 piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato costruito nel 2006.

- struttura: c.a. e mattoni;
- facciate: intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio anodizzato marrone e vetri da giardino condominiale;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- portineria: non presente.
- condizioni generali dello stabile: buone;

### **2.3. Caratteristiche descrittive interne**

**UNITÀ RESIDENZIALE MQ 75 con accessori: giardino 88 mq cantina e box**

Il bene è ubicato in uno stabile condominiale a grande corte con giardino condominiale,



L'edificio di cui l'unità è parte è posto in un angolo della piazza con affaccio (NSEO) verso la corte interna. L'immobile insiste in un agglomerato urbano densamente edificato, la collocazione urbanistica e geografica a ridosso del centro della "vecchia" Pioltello, ne accentua l'eccesso del traffico.

Trattasi attualmente di unità immobiliare adibita ad appartamento composta da 4,5 vani comunicanti con servizio e giardino privato, cantina e box.

Appartamento n. 13 piano T scala E con ascensore, composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, studio, camera bagno e disimpegno, il tutto affacciato su proprio giardino privato con zona a portico. Doppia esposizione est e sud. Box e cantina al piano interrato.

### **Corpo A:**

#### **Appartamento mq. 75 con giardino privato 88 mq e cantina**

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno fino ad ha porta ed in cucina fino ad h sottopensili;
- plafoni: rasatura a gesso, doppia mano di vernice lavabile;
- pavimenti: in gres porcellanato, in ceramica nel bagno, parquet in camera;
- infissi esterni: PVC con finitura a polveri epossidiche bianche e vetri doppi. Tapparelle plastica + inferriate + zanzariere;
- porta d'accesso: blindata;
- porte interne: in legno, scorrevoli e battente;
- imp. citofonico: VIDEO;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo a GAS a termosifoni in alluminio e ghisa, anche ACS;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e doccia;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,95 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: BUONE.
- Giardino esteso sui 2 lati, 88 mq con piccola zona porticata trattato a prato con siepe e recinzione, con impianto di illuminazione esterna.

#### **Cantina mq 6**

- porta d'accesso: in ferro;
- pavimento: piastrelle;
- pareti e plafone: blocchetti in cls precompresso;
- IE a vista.

### **Corpo B**



### **Box mq. 17 n. 35 o 49**

- pareti e plafone: blocchetti in cls precompresso;
- pavimenti: piastrelle gres;
- porta d'accesso: portellone manuale in ferro;
- IE a vista;
- 2,91 x 5,87 H2,40
- condizioni: BUONE

### **2.4. Breve descrizione della zona**



**Pioltello**, con una popolazione di 35.066 abitanti, è un comune della provincia di Milano. Dista circa 11 Km da Milano. La città è immersa nel verde con ampi Parchi Naturali collegati tra loro da piste ciclabili. Inoltre Nel comune di Pioltello si trova il Parco Agricolo Sud Milano e il Parco delle Cascine. E' un'area di circa 200 ettari, compresa tra la strada provinciale Cassanese e la provinciale Padana Superiore: è stato riconosciuto parco sovracomunale dalla Regione Lombardia. Si tratta di una realtà praticamente incontaminata: un piccolo gioiello da salvaguardare, polmone verde di grande valore non solo per Pioltello, ma anche per i comuni adiacenti.

Pioltello si trova nella zona Est dell'hinterland Milanese, dista meno di 10 KM da Milano e 8 KM dall'Aeroporto di Linate, situata tra la SS 11 Padana Superiore e la Strada Provinciale Rivoltana. Inoltre è servita:

dalla Linea MM2 – [Abbiategrasso/Assago Milanofiori Forum – Cologno Nord/Gessate] Fermata Cernusco Sul Naviglio;

dal passante ferroviario Linea S5: Treviglio – Pioltello – Gallarate – Varese [Stazione Pioltello – Limite];

dal servizio attivo di Trasporto Pubblico Locale che parte da Pioltello e fa capolinea a Milano zona Loreto.

Superstrada distante SP CASSANESE BIS;





ferrovia distante PASSANTE PIOLTELLO -LIMITO;

aeroporto LINATE 13 min auto

E' circondata da diversi Centri Commerciali nel raggio di 6 KM, dispone di luoghi d'attrazione come la multisala UCI Cinema, e Servizi come lo Sportello Polifunzionale.

Servizi offerti dalla zona: Buona è la presenza nella microzona di servizi di sostegno alla residenza e commerciale

Principali collegamenti pubblici: di superficie: BUS Z 402 Pioltello/Cernusco, 965 Pioltello Milano

Collegamento alla rete autostradale: svincolo autostrada; SP 103.

Caratteristiche zona: La proprietà pignorata è compresa in un complesso immobiliare posto in zona di pregio, centrale del comune di Pioltello parte vecchia, con traffico locale, è caratterizzato da un'edilizia residenziale di 2 o 3 piani di tipo civile, contraddistinto da una preponderanza residenziale con buona dotazione di verde di quartiere. Area urbanistica: a traffico locale con sufficiente possibilità di parcheggio.



## 2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.



## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

nessuna

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Nessuna

# 3 STATO OCCUPATIVO

## 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 28/02/2024 ad ore 14:30, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al custode giudiziario si è rinvenuto il debitore esecutato che ha dichiarato di occuparli con la sua famiglia, composta da moglie e figlio minore (M 2006).

Da verifica presso Direzione Provinciale di Milano – Ufficio Territoriale non risulta esistere alcun Contratto di locazione

Immobile da considerarsi **LIBERO ai fini del decreto di trasferimento.**

## 3.2. Esistenza contratti di locazione

NON Risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato (*in allegato*)

# 4 PROVENIENZA

## 4.1. Attuali proprietari dal 25/03/2009

- **1/1 OMISSIS**

proprietà per la quota di 1/1 dal 25/03/2009

In forza di atto di compravendita in autentica Notaio Dott OMISSIS Repertorio 19160/9985 del 25/03/2009 in Pioltello;

trascritto a Milano 2 in data 27/03/2009 - Registro Particolare 24260 Registro Generale 38471

A favore: ½ OMISSIS

Contro: ½ OMISSIS

Annotazione n. 10570 del 11/07/2012 (INEFFICACIA TOTALE)

## 4.2. Precedenti proprietari dal 09/05/2006 al 25/03/2009

- **1/2 OMISSIS**

- **1/2 OMISSIS**

per acquisto con atto in autentica Notaio Dott. OMISSIS Repertorio 43457/13225 del 09/05/2006 in Cernusco SN;



registrato a Gorgonzola il 05/06/2006 n. 2049 1T;

trascritto a Milano 2 il 06/06/2006 - Registro Particolare 44798 Registro Generale 86823

A favore: ½ OMISSIS - ½ OMISSIS

Contro: 1/1

Prezzo: €. 150.000,00

PRIMA CASA

**Ante ventennio dal 18/07/1991 al 09/05/2006**

• **1/1 IMMOBILIARE**

per acquisto con atti in autentica Notaio Dott. OMISSIS rep 87089 del 18/07/1991 e 24/07/1991 rep 87237;

registrato a milano atti privati in data 01/08/1991 n. 18772 2V;

trascritto a Milano 2 il 02/08/1991 RG 65519 RP 48649.

A favore: 1/1

Contro: OMISSIS.

NB: Relativamente a complesso immobiliare sito in via Marconi/Don Carrera costituito da fabbricati ed aree all'epoca contraddistinti CT Mapp 25-26-27-114 del foglio 7; NCEU di pioltello Fg 5 map: 162-163-175-176-177-178-179-195-196-197-198-213-214-221-260.

Con successivo atto di convenzione con Comune di Pioltello per piano di recupero le suddette aree sono state individuate al CT come: Fg 5 map 457 (LOTTO A) e **Fg 7 map 217** (LOTTO B) dal frazionamento 843332 UTE MILANO 19/12/2005.

## **5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Notaio Gigliola Fabbri in Bologna alla data del 31/01/2013, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate Milano per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio **(in all)** alla data del 18/03/2024 non si rilevano ulteriori formalità rispetto alla certificazione notarile in atti.

### **5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

• **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

**REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE**

TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 0 del 21/10/2009;

Trascritta a Milano 2 il 17/11/2009 - Registro Particolare 96935 Registro Generale 154059;

in favore di OMISSIS;

contro OMISSIS - OMISSIS.

Grava sui beni oggetto di pignoramento CORPO A e B.



- **Misure Penali**

nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

nessuna

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

nessuna

Eventuali note: nessuna

## **5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

- **Iscrizioni**

### **Ipoteca volontaria del 02/11/2004**

derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Carlo Lampugnani rep. 41695 racc 11841 del 02/11/2004;

Registrata a Gorgonzola il 04/11/2004 n. 3714;

Iscritta a Milano 2 il 05/11/2004 RG 159509 RP 37358.

a favore OMISSIS.

contro OMISSIS

Ipoteca cauzionale frazionata notaio OMISSIS Repertorio 43224 del 21/03/2006 in Cernusco SN Unità negoziale 9;

Trascritta a Milano 2 il 19/06/2006 - Registro Particolare 23545 Registro Generale 95457.

Importo ipoteca €. 300.000,00 di cui €. 150.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni al termine delle rate del mutuo.

Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 CORPO A e B.

- **Trascrizioni**

- **Pignoramenti**

### **Pignoramento del 01/04/2009**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4699 del 01/04/2009

trascritto a Milano 2 il 18/05/2009 - Registro Particolare 36008 Registro Generale 59387

contro OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

in favore di ½ OMISSIS

**Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di ½ CORPO A e B.**



### **Pignoramento del 03/12/2012**

UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 22605 del 03/12/2012

trascritto a Milano 2 il 14/01/2013 - Registro Particolare 2482 Registro Generale 3466

contro OMISSIS per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà

in favore di 1/2 OMISSIS

### **Grava sui beni oggetto di pignoramento per la quota di 1/2 CORPO A e B.**

Per l'importo di €. 31.664,48 oltre interessi e spese.

NB: ha richiesto di sottoporre a pignoramento immobiliare nelle forme di cui agli artt. 602 e ss. c.p.c. in danno del terzo proprietario OMISSIS la quota di 1/2 degli immobili sopra descritti la cui alienazione in data 25/03/2009 da parte del dante causa OMISSIS è stata revocata dal Tribunale di Milano con la sentenza n. 15266/2011 passata in giudicato.

- **Altre trascrizioni: nessuna**

**5.3** Si precisa che **NON** si tratta di immobili realizzati in regime di **edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata** che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche ai sensi dell'art. 1 commi 376 ss. L. 178/2020.

### **L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA DEI TITOLI.**

### **PRESENTA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.**

Eventuali note/osservazioni: nessuna

## **6 CONDOMINIO**

L'immobile è amministrato dallo Studio ROTOLO con sede in Cernusco SN che non ha fornito le informazioni richieste.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:

22,17/1000 per appartamento e cantina;

13,28/1000 per box.

123,03/1000 quote scala.

Non si è in grado, non avendo ricevuto informazioni al riguardo da parte dell'esecutato, di indicare eventuali morosità e gli importi medi annuali a carico delle unità nè di indicare eventuali problematiche/interventi di manutenzione necessitanti. Pertanto la scrivente, ritiene applicare, nel caso di specie, in via prudenziale, un abbattimento del valore del 1%.

Sarà cura dell'esperto nominato integrare la perizia di queste informazioni eventualmente sopraggiunte prima dell'udienza 569.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolte



relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

#### **6.1 Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

NP

#### **6.2 Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

ADATTABILE

### **7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima dopo il 01/09/1967.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azionato da vigente PGT del Comune di PIOLTELLO con delibera 23 del 30/3/11 in vigore dal 22/4/2011.

AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO INTENSIVO /ex zona B1)

SENSIBILITA' PAESAGGISTICA BASSA

risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

**L'IMMOBILE È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

#### **7.1 Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:**

- PdC n. C044/2003 del 17/02/2004 e DIA in var 21/11/2005. Costruzione di CONDOMINIO CASCINA SAN GIOVANNI 2;
- DIA 59/2006 del 05/04/2006;
- Fine Lavori 11/04/2006;
- Autorizzazione di Abitabilità del 12/04/2006.

#### **7.2 Conformità edilizia:**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme**

**non conforme PER DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA**

Gli abusi consistono in DIFFERENTE PARTIZIONE INTERNA

sono sanabili mediante: CILA TARDIVA

Costi stimati: €. 1.800,00

Null'altro è stato rinvenuto dagli uffici edilizi e condono preposti. Note: si riporta che gli atti prodotti dagli uffici sono risultati malamente conservati e catalogati, che gli stessi non brillano per chiarezza. La scrivente esprime riserve sulla completezza dei documenti dei fascicoli prodotti dagli uffici e di quanto rinvenuto, non rinvenuto pertanto non si assume responsabilità per eventuali informazioni mancanti o incomplete ricevute dagli uffici preposti.

Pertanto questo perito ha ritenuto di contemplare comunque un importo di €. 1.800,00 per adeguamento planimetrico necessario per l'ottenimento della conformità edilizia.



#### DIFFORMITA' NOTA

Si precisa che le difformità andranno sanate entro 120 gg dalla emissione del decreto di trasferimento. Tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, difformità, spese varie ed eventuali, sono state già valutate nella proposta di valore di cessione.

#### **L'IMMOBILE NON È CONFORME DAL PUNTO DI VISTA EDILIZIO.**

##### **7.3 Conformità catastale**

Al sopralluogo l'appartamento risultava **NON conforme**

##### **PER DIFFERENTE ATTRIBUZIONE DEGLI SPAZI DESTINATI A CUCINA**

sono sanabili mediante: NUOVA SCHEDA CATASTALE

Costi stimati: €. 800,00

#### **L'IMMOBILE È NON CONFORME DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE.**

### **8 CONSISTENZA**

#### **8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza**

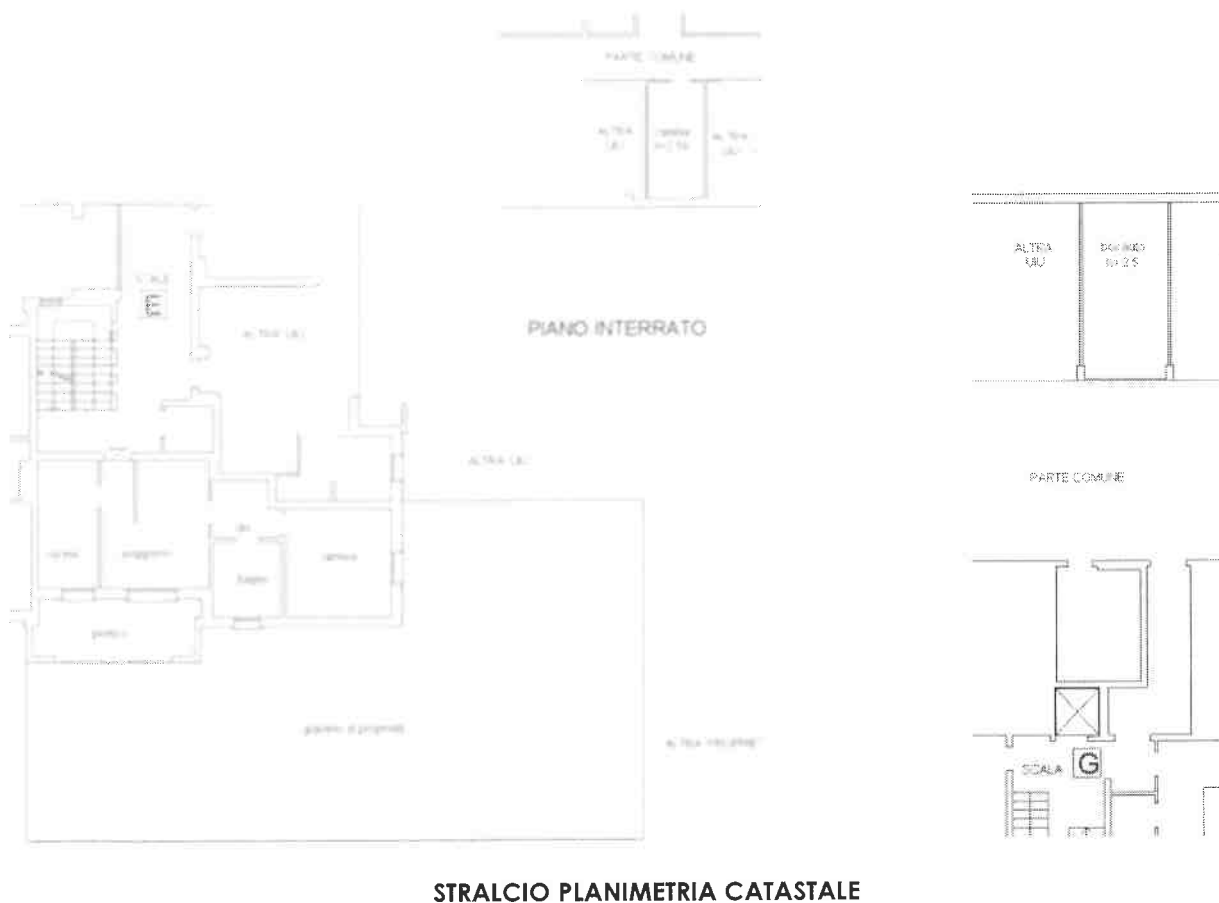
La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo/a scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998)

La superficie commerciale si ottiene considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. La norma UNI 10750:2005 e l'allegato "C" al D.P.R. n. 138/'98 presentano percentuali lievemente differenti che la sottoscritta provvede a raggugliare individuando le percentuali come di seguito riportate. Si tiene conto altresì della RACCOLTA USI n.9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI".

Destinazione	Parametro	Superficie reale	Coeff.	Superficie equivalente
ABITAZIONE PIANO T	sup lorda di pavimento	63,00	1	63,00
GIARDINO PRIVATO	sup lorda di pavimento	88,00	0,15	13,20
CANTINA -1S	sup lorda di pavimento	6,00	0,25	1,50
BOX -1S	sup lorda di pavimento	17,08	1	17,08
<b>TOT</b>		<b>174,08</b>		<b>94,78</b>



Note: ovviamente dovendosi tenere conto delle sempre possibili inesattezze tecniche anche in ordine alle misurazioni risultanti dalle planimetrie in scala ridotta (tolleranza di approssimazione delle schede e del rilievo del 2/3 %, ininfluyente ai fini della stima.) Si ricorda che il bene viene venduto a corpo e non a misura.



## 9 STIMA

### 9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto. Ha tenuto conto altresì dell'appetibilità dal punto di vista della domanda immobiliare, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo ed affidabile per individuare il più probabile valore di mercato dei beni.

E' stata effettuata un'indagine sui dati espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche simili.

Si è tenuto infine conto dei fattori di instabilità economica generale del paese anche a seguito dell'emergenza COVID-19.





Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

### **SINTETICO COMPARATIVO DIRETTO**

**Stima a valore di mercato a comparazione diretta, basato sul confronto tra il bene in oggetto e altri simili compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali nello stesso periodo.**

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona:

Tra il 2011 e il 2014 la crisi aveva dato i suoi effetti sugli scambi e sui prezzi degli immobili e nel periodo 2015/2017 c'era stata una stabilizzazione dei prezzi. La domanda di acquisto di case che per ben 6 anni era stata compressa è sfociata nel 2017. Le compravendite residenziali erano in crescita per quanto riguarda il numero di transazioni. Le grandi città erano già in crescita con Milano che staccava tutte le altre città ancora in recessione. Il mercato era ripartito ma restava fragile in quanto frenato da un eccesso di immobili invenduti.

Nel 2018 La Lombardia si conferma come il primo mercato immobiliare d'Italia, concentrando il 22,8 per cento delle compravendite residenziali nazionali. Rispetto al 2017 la crescita delle transazioni nella regione ha vissuto un'ulteriore accelerata, incrementandosi del 13,8 per cento.

Nel 2020 le transazioni a Milano sono calate del 15,4 per cento (64.620 in totale) a causa dell'emergenza sanitaria del Covid, ma già dal 2021 si è reso visibile un aumento oltre il 10 per cento.

A partire dal 2022 i prezzi e i canoni delle zone centrali e semicentrali sono tornati a crescere.

Nonostante l'emergenza Covid-19 i numeri parlano di performance positive per ciò che riguarda la vendita e l'acquisto di immobili nuovi; come confermato anche da Fimaa Milano, Lodi, Monza e Brianza, le abitazioni nuove hanno tenuto bene in quel periodo, al contrario dell'usato che con il confinamento ha evidenziato le problematiche di questa tipologia in particolar modo se non localizzata in zone appetibili e centrali.

L'economia della Lombardia nel 2022 ha continuato a crescere a ritmi sostenuti, beneficiando del forte incremento dell'attività nel settore delle costruzioni e della ripresa in quello dei servizi. L'invasione russa dell'Ucraina ha accentuato l'incremento dei costi energetici e difficoltà di approvvigionamento di materie prime e prodotti intermedi che si erano già manifestati nella seconda metà del 2021. Queste tensioni si sono tradotte in una forte accelerazione dei prezzi e in un moderato rallentamento dell'attività in corso d'anno. La crescita robusta del biennio 2021/2022 ha portato il PIL lombardo a superare il livello del 2019 del 3,4%, un valore di molto superiore a quello registrato dall'economia italiana nel suo complesso (1,0%).

Nelle costruzioni si è consolidata la fase espansiva iniziata nella seconda parte del 2020 con un aumento della produzione del comparto, che ha beneficiato dell'incentivi statali per interventi di efficientamento energetico degli immobili residenziali.

Nei primi nove mesi del 2023 sono stati investiti circa 3,9 miliardi di euro nel settore immobiliare, un calo del 58% rispetto allo stesso periodo del 2022 spiegato da rialzo dei tassi della BCE. Il Pil italiano a fine 2023 è cresciuto dello 0,7% secondo i dati Istat, in rallentamento rispetto al 2022. L'inflazione si è ridotta al circa, 7% per effetto della discesa dei prezzi dei beni energetici. A ottobre il settore delle costruzioni ha registrato un aumento di +1,6% base anno secondo l'Istat ritrovando dei forti livelli prossimi a quelli dello stesso periodo dell'anno antecedente. Nel secondo trimestre 2023 i permessi di costruire lasciati hanno registrato un calo del 5,2% per quanto riguarda il comparto residenziale mentre è in crescita dell'8,9% l'edilizia non residenziale.

Nel 2023 le imprese edili si attendevano una riduzione della produzione, anche per il minore stimolo derivante dagli incentivi.



Nel mercato immobiliare le transazioni i prezzi delle abitazioni sono aumentati in misura consistente e più che nella media del paese.

L'indebitamento delle famiglie è aumentato sia nella componente destinata a finanziare i consumi, sia in quella dei mutui per l'acquisto di abitazioni. La crescita dei tassi di interesse e i criteri di erogazione più selettivi hanno indebolito la domanda di nuovi finanziamenti.

La dinamica dei prezzi delle abitazioni ha nettamente distanziato Milano da altre grandi città italiane come Roma e Torino avvicinandola agli andamenti che hanno caratterizzato il mercato europeo.

Tra il 2010 e il 2022 le quotazioni a Milano sono cresciute del 10% nella provincia del 17% nel comune.

Nel corso del 2020 le abitudini delle persone sono profondamente mutate, è aumentata la propensione all'acquisto online e di pari passo si è registrata una maggiore diffusione del lavoro a distanza, in smart working. Questi aspetti sono destinati, nel lungo periodo, a stravolgere l'occupazione degli spazi fisici deputati allo svolgimento di numerose attività e le stesse dimensioni degli immobili che le ospitano.

L'Osservatorio Immobiliare pone l'accento su alcuni dati che hanno modificato la composizione del mercato: fra gli aspetti principali, gli acquirenti hanno fatto un maggiore ricorso al mutuo. Inoltre, il 93,7% ha mostrato maggiore interesse per le abitazioni più grandi, con spazi verdi (il 68,9%), fuori dal Comune principale (il 64%) e performanti dal punto di vista del risparmio energetico (70,5%).

L'effetto trattativa sul mercato ha rallentato il calo dei prezzi delle abitazioni, che hanno subito una flessione annua compresa tra il -2,0% (mercati maggiori) ed il -0,7% (mercati intermedi). La scarsità dell'offerta ha favorito, invece, il mantenimento del livello dei canoni, garantendo così invariato il livello dei rendimenti.

Dal 27 luglio 2022, data in cui è iniziato il rialzo dei tassi d'interesse da parte della Bce, una decisione di politica monetaria che ha portato a una sequenza di dieci rialzi consecutivi, l'ultimo il 14 settembre 2023 con un ritocco di 25 base che ha stabilito il nuovo tasso d'interesse ufficiale al 4,5%, ha reso Milano la terza città in Italia per diminuzione di compravendite, con una flessione nell'acquisto di appartamenti del 17,10%. A Milano quindi si vendono meno case, ma non calano i prezzi degli appartamenti.

Il mercato immobiliare italiano, dopo l'euforia post pandemica, mostra segnali di appannamento e in un quadro macroeconomico diventato meno favorevole, con le possibilità di accesso alla proprietà che si sono fatte più problematiche, mettendo fuori gioco molte famiglie, con ripercussioni rilevanti sul numero di compravendite.

Secondo il 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare 2023 di Nomisma, nel primo semestre 2023 si è consolidata la discesa del prezzo del gas e dei principali energetici, che ha trascinato verso il basso la componente volatile dell'inflazione. Resta tuttavia elevata la componente core, nonostante il progressivo inasprimento delle politiche monetarie sia negli Stati Uniti, sia in Europa, che continua ad impattare sul potere d'acquisto delle famiglie. L'anno pandemico aveva raffreddato i prezzi delle materie prime, in primis il petrolio, spingendo alcuni Paesi, fra cui Italia e Giappone, in deflazione. Ma la ripresa dell'economia mondiale ha trainato i prezzi di materie prime, energia e beni finali, spingendo l'inflazione oltre le due cifre. Nonostante queste premesse, il Fondo monetario internazionale non prevede una recessione, bensì una crescita globale del 3% nel 2024.

L'eccellente andamento industriale – unito all'incremento occupazionale e alla diminuzione della disoccupazione – ha favorito un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori. *"Si registra un calo delle erogazioni di mutui con inevitabili ricadute sull'attività transattiva. A fare registrare le flessioni più marcate sono stati i mercati che più degli altri si erano dimostrati reattivi e vitali nella ripartenza post Covid, vale a dire quello di Milano e di Bologna"*.

In questa fase, le difficoltà di accesso alla proprietà di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ricorso a soluzioni locative, in attesa che



le barriere all'ingresso oggi insormontabili tornino ad abbassarsi.

Se sul mercato al dettaglio l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente negativa è la situazione sul versante corporate, *"Dove la prudenza degli operatori stranieri ha determinato un crollo degli investimenti, passati dai 6,2 miliardi di euro del primo semestre 2022 agli appena 2 miliardi dello stesso periodo 2023. La debolezza ha interessato l'intero mercato, a conferma di un'accresciuta percezione di rischiosità complessiva.*

Considerando i tempi medi di vendita, tra i principali indicatori del livello di liquidità del mercato, l'Osservatorio rileva come negli ultimi 10 anni il trend sia stato discendente. La più recente congiuntura, invece, evidenzia l'interruzione di questa tendenza e mostra una contenuta crescita nel segmento residenziale.

Per quanto concerne l'indice di performance relativo al mercato della locazione, emerge per il quarto semestre consecutivo, una crescita.

L'aumento più sostenuto dei canoni ha comportato un innalzamento dei rendimenti medi, che in media sono dell'ordine del 5,2% lordo annuo.

Compravendite e affitti nel settore non residenziale

Anche nel 2022 è proseguita la lenta risalita del settore non residenziale con livelli di performance che tuttavia sono ancora negativi. *"Il segmento terziario-commerciale ha fatto registrare una variazione annua delle compravendite pari al +3,3%. Il comparto uffici, per il secondo anno consecutivo, ha segnato una variazione annua positiva pari al 7,6%, mentre quello riferito ai negozi evidenzia un aumento del 4,7. La debole risalita dei prezzi di uffici e negozi riferita al primo semestre 2023 è riconducibile ad un'inversione delle aspettative della parte offerente, che da negative sono tornate positive, e dalla contestuale riduzione del potere contrattuale della domanda. "Le variazioni dei canoni di locazione di uffici e negozi continuano ad essere trainate dai prezzi, con intensità analoghe. Si tratta di mercati di piccole dimensioni che, a giudizio degli operatori, sono risultati caratterizzati da stabilità sia dell'offerta che della domanda di immobili da locare".*

In questo contesto meno favorevole per il mercato delle riqualificazioni, le novità apportate dall'approvazione della revisione della Direttiva Case Green e lo stop alla cessione del credito per i bonus edilizi hanno visto emergere negli ultimi mesi alcuni paradossi sul tema dell'efficientamento energetico nelle nostre città e sollevato un imperativo all'azione rivolto a mondo pubblico e privato.

*"Da un lato, la maturata consapevolezza della necessità di una riqualificazione profonda del patrimonio abitativo come leva cruciale per il raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica si sta scontrando con la mancanza di una cornice istituzionale e finanziaria che consenta di mantenere la promessa pubblica legata alla transizione ecologica e al bisogno di abitare che la vecchia cornice non era riuscita a mantenere.*

Sebbene i risultati finali del Superbonus 110% siano sembrati irriversi (circa il 3% dei 12,5 mln di edifici), gli impatti, nel bilancio generale, sono molteplici e molto più complessi, a partire da quello ambientale generato.

all'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma, presentato il 22 novembre 2023, emerge un moderato ottimismo sulle prospettive di crescita per l'economia italiana, pur tenendo presente il rallentamento del mercato immobiliare che ha caratterizzato il 2023.

L'inflazione che sta pesando a livello globale è destinata a calare nella sua componente volatile che potrebbe portare una diminuzione dei tassi di interesse.

Per il triennio 2024-2026 le compravendite dovrebbero assestarsi ai livelli pre-pandemia.

Queste le stime del numero di compravendite annuali:



2023: 680.000 pari ad un -13% rispetto al 2022

2024: 624.000; 2025: 602.000; 2026: 608.000.

I prezzi degli immobili residenziali registrano una crescita molto graduale, con una variazione media dell'1,4% tenendo in considerazione le 13 città oggetto del report (ai due estremi troviamo Milano con +3,3% e Catania con -1,3%).

Le case di nuova costruzione incidono con una variazione negativa del 0,1% su base semestrale, mentre le abitazioni in buono stato registrano una variazione del prezzo di +0,5% (per queste ultime il divario tra prezzo richiesto ed effettivo si attesta a 11%).

Le zone cittadine di pregio restano stabili, raggiungendo addirittura un aumento dell'1,5% per il residenziale nuovo.

Dal 2024 al 2026 è prevista una sostanziale stabilizzazione dei prezzi, con aumento annuo del +0,5% / +0,6% (che al netto dell'inflazione diventano -1,4% / -1,5%).

L'Osservatorio di Nomisma mostra come il 7,3% della domanda si sia diretto verso il mercato degli affitti, comportando così un aumento dei canoni del 2,1%.

Milano, Firenze, Torino e Bologna sono le città in cui sono stati registrati gli incrementi più significativi (tra il 3% e il 5%), complice anche la saturazione del comparto aggravata dalla domanda universitaria.

Secondo l'ufficio studi Tecnocasa, il 2023 si è chiuso, per il mercato immobiliare residenziale, con una contrazione delle compravendite rispetto all'anno precedente. Si parla di circa 680 mila transazioni, che per il 2024 potrebbero scendere ulteriormente a 650 mila, con prezzi che potrebbero salire fino al 2 per cento. Si tratta comunque di numeri che testimoniano un mercato in salute.

I tagli piccoli che non chiedono capitali importanti non dovrebbero subire importanti ribassi.

“La realizzazione di nuove costruzioni sarà più facile che avvenga nelle grandi città mentre potrebbero rallentare nell'hinterland e nei capoluoghi di provincia laddove i costi di costruzione fossero troppo alti per garantire un buon assorbimento sul mercato. Previsioni di ribasso dei valori anche per le soluzioni da ristrutturare che richiedono lavori significativi. Nelle realtà in cui si avverte ancora una mancanza di offerta i prezzi, nonostante la diminuzione della disponibilità di spesa, terranno, soprattutto nelle grandi città”.

Lo scenario potrebbe modificare le scelte di investimento nel mattone residenziale, soprattutto per quanto riguarda la messa a reddito con locazione. “Gli investimenti rimarranno una componente importante del mercato sia nella modalità destinata alla locazione breve sia a lungo termine ma, in quest'ultimo caso, con una maggiore attenzione alla solvibilità dell'inquilino a cui potrebbero essere richieste maggiori garanzie. Infatti, sono numerosi coloro che si stanno spostando sull'affitto breve. Previsioni buone anche per le località turistiche dove, nonostante la minore intensità della spinta all'acquisto sperimentata negli ultimi anni, si registra ancora un discreto interesse da parte di acquirenti stranieri. Le locazioni continueranno sul sentiero di recupero grazie a una buona domanda. L'offerta non sempre sufficiente, soprattutto alla luce del ritorno degli short rent, sarà causa di un ulteriore aumento dei canoni che però rischia di non essere più sostenibile. Naturalmente occorrerà considerare l'evoluzione dell'economia, per la quale si prevede una crescita ancora debole, il trend che avrà l'inflazione e in che direzione andrà la fiducia di imprese e consumatori”.

Allargando lo sguardo ai grandi investimenti immobiliari, secondo Savills Investment Management (Savills IM) nel 2024 diversi settori potranno offrire opportunità vantaggiose, che restano solide sia in ottica di protezione del capitale che di generazione di flussi di reddito stabili e costanti. Fattore chiave: la transizione verso le zero emissioni e l'ESG.

Secondo le analisi di JLL, il mercato dell'office leasing ha totalizzato, nel 2023, circa 680.000 mq di take-up di cui 426.000 mq a Milano e 250.000 mq a Roma.



Per il 2024, si conferma il focus degli occupier sulla qualità degli uffici e sulla conformità ai parametri ESG, anche in funzione dell'avvicinarsi della deadline 2030 relativa agli obiettivi di sostenibilità.

### **Il mercato immobiliare nell' hinterland di Milano**

Se a Milano – in cui il prezzo medio di un'abitazione ha raggiunto i 5.500 euro al metro quadro – si lavora, si studia e ci si diverte, nell'hinterland del capoluogo milanese si può (ancora) comprare casa.

La città metropolitana di Milano nella regione Lombardia ha una popolazione di 3.233.312 abitanti.

Le città principali dal punto di vista immobiliare (con il maggior numero di immobili in vendita o in affitto) sono: Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, Legnano, Segrate, Assago, Rho, Paderno Dugnano, Pioltello.

Come è lecito aspettarsi, circa il 34% di tutti gli annunci immobiliari della regione sono pubblicati in questa città metropolitana.

Nell'intera città metropolitana sono presenti oltre 74.088 immobili in vendita e 42.716 in affitto, con un indice di circa 36 annunci per mille abitanti.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita è di circa il 52% superiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup>.

Per quanto riguarda la vendita, la tipologia più scambiata è costituita da appartamenti con 56.051 annunci complessivi, seguita da trivani (19.854 annunci). La tipologia più scambiata in affitto è costituita invece da appartamenti con 25.695 annunci in totale, seguita da uffici (16.100 annunci). Il maggior numero di annunci immobiliari è pubblicato nel comune di Milano (50%), mentre il più attivo in termini relativi è il comune di Assago (187 annunci per mille abitanti). La città metropolitana di Milano è tra quelle con i prezzi degli appartamenti più alti: circa 3.300 €/m<sup>2</sup> in media in tutta la provincia, ovvero circa il 3% in meno rispetto ai prezzi medi nella provincia di Savona e circa il 429% in più rispetto ai prezzi medi della provincia di Biella, che hanno, rispettivamente, i prezzi medi più alti e più bassi in Italia.

Tra i comuni della città metropolitana di Milano circa la metà ha un prezzo medio degli appartamenti compreso tra 2.935 €/m<sup>2</sup> e 3.665 €/m<sup>2</sup>.

Tra le città della città metropolitana, quella con le quotazioni immobiliari più convenienti per gli appartamenti è San Colombano al Lambro (960 €/m<sup>2</sup>), mentre raggiunge le quotazioni più elevate Milano (5.020 €/m<sup>2</sup>).

Tra le città della città metropolitana, Milano è in assoluto la più cara in Italia per il prezzo degli appartamenti, tra le città più grandi, ovvero con oltre 500.000 abitanti.



A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 3.724 al metro quadro, con un aumento del 7,04% rispetto a Gennaio 2023 (3.479 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio nella provincia di Milano ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 3.724 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo



2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 3.368 al metro quadro.

Nel corso del mese di Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita nella provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 5.377 per metro quadro. Al contrario, il prezzo più basso è stato nel comune di San Colombano al Lambro con una media di € 974 al metro quadro.

Nello stesso mese, il prezzo richiesto per gli immobili in affitto in provincia di Milano è stato più alto nel comune di Milano, con € 23,13 al mese per metro quadro. Il prezzo più basso, invece, è stato nel comune di Buscate con una media di € 6,17 al mese per metro quadro.

L'hinterland risponde alle esigenze di budget di una fetta sempre più significativa di domanda che cerca la casa per la famiglia di 100-120 mq (pari a un trilocale ampio o un quadrilocale) ma non può pagarlo 4mila o 4.500 al mq. Mentre fuori città ha più accesso a un'offerta di nuovo, che riesce a pagare anche a meno di 400mila euro, riferendoci a case già in classe A.

**Pioltello**, con una popolazione di 36.271 abitanti, è un comune della città metropolitana di Milano. Dista circa 11 Km da Milano.

Dal punto di vista immobiliare le zone più importanti, in termini di numero di annunci pubblicati, sono le seguenti: Seggiano, Limito, Rugacesio, San Felice.

In assoluto la zona più presente negli annunci immobiliari è Seggiano con oltre 209 annunci immobiliari complessivi tra affitto e vendita attualmente presenti.

Solamente circa l'1% di tutti gli annunci immobiliari della provincia sono relativi alla città.

In totale sono presenti in città 1.229 annunci immobiliari, di cui 1.136 in vendita e 93 in affitto, con un indice complessivo di 33 annunci per mille abitanti.

Secondo i dati dell' OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (5) zone a Pioltello è compreso in tutta la città tra 1.585 €/m<sup>2</sup> e 3.015 €/m<sup>2</sup> per la compravendita e tra 5,6 €/m<sup>2</sup> mese e 10,8 €/m<sup>2</sup> mese per quanto riguarda le locazioni.

Il prezzo medio degli appartamenti in vendita (2.050 €/m<sup>2</sup>) è di circa il 5% inferiore alla quotazione media regionale, pari a 2.165 €/m<sup>2</sup> ed è anche di circa il 37% inferiore alla quotazione media provinciale (3.300 €/m<sup>2</sup>).

Il prezzo degli appartamenti a Pioltello è relativamente disomogeneo in tutta la città, anche se nel 60% dei casi è compreso tra 1.275 €/m<sup>2</sup> e 2.705 €/m<sup>2</sup>.

Pioltello ha un prezzo medio degli appartamenti in vendita di circa 2.050 €/m<sup>2</sup>, quindi circa il 68% in meno rispetto ai prezzi medi a Sorrento (NA) e circa il 446% in più rispetto ai prezzi medi a Valdilana (BI), che hanno, rispettivamente, i prezzi più alti e più bassi in Italia, tra le città con una popolazione compresa tra 10.000 e 50.000 abitanti.

Prendendo come riferimento le quotazioni degli appartamenti in vendita la zona Rugacesio (2.180 €/m<sup>2</sup>) è la più economica, mentre raggiunge le quotazioni più elevate la zona San Felice (2.410 €/m<sup>2</sup>).

Secondo l' OMI, per le compravendite la zona D4 (LAGO MALASPINA, SAN FELICE) è quella con le quotazioni più alte (fino a circa 3.015 €/m<sup>2</sup>), mentre al contrario la zona D1 (RIVOLTANA, D'ANNUNZIO, STAZIONE, CASSANESE) si caratterizza per i valori più bassi (a partire da 1.585 €/m<sup>2</sup>).

zona	vendita
Limito	€ 2.200 /m <sup>2</sup>
Rugacesio	€ 2.150 /m <sup>2</sup>
San Felice	€ 2.400 /m <sup>2</sup>
Seggiano	€ 2.200 /m <sup>2</sup>



## Dinamica dei prezzi a Pioltello e quotazioni immobiliari per tipologia

tipologia	vendita	affitto
appartamento	€ 2.050/m <sup>2</sup>	€ 11,2/m <sup>2</sup> /mese
ufficio	€ 2.700/m <sup>2</sup>	-
bivano	€ 1.900/m <sup>2</sup>	-
casa indipendente	€ 1.800/m <sup>2</sup>	-
casa semindipendente	€ 1.900/m <sup>2</sup>	-
locale commerciale	€ 1.100/m <sup>2</sup>	€ 10,1/m <sup>2</sup> /mese
mansarda	€ 2.500/m <sup>2</sup>	-
graffordivani	€ 2.250/m <sup>2</sup>	-
bivanzio	€ 2.000/m <sup>2</sup>	-
ufficio	€ 1.600/m <sup>2</sup>	€ 1,6/m <sup>2</sup> /mese
villa	€ 1.950/m <sup>2</sup>	-

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Pioltello. Il periodo di riferimento è Gennaio 2024.



Vendita

2.100 €/m<sup>2</sup>

da 974 €/m<sup>2</sup> a 5.377 €/m<sup>2</sup>



Affitto

12,87 €/m<sup>2</sup>

da 6,17 €/m<sup>2</sup> a 23,13 €/m<sup>2</sup>

A Febbraio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.089 al metro quadro, con un aumento del 11,53% rispetto a Febbraio 2023 (1.873 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 2.100 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.847 al metro quadro.

A Gennaio 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 2.100 al metro quadro, con un aumento del 11,64% rispetto a Gennaio 2023 (1.881 €/m<sup>2</sup>). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Pioltello ha raggiunto il suo massimo nel mese di Gennaio 2024, con un valore di € 2.100 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Marzo 2022: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.844 al metro quadro.

A Gennaio 2024, il prezzo richiesto per gli immobili in vendita a Pioltello è stato di € 2.100 al metro quadro, rispetto ai € 3.724 della media provinciale.

Il prezzo richiesto per gli immobili in affitto a Pioltello è stato di € 12,87 mensili al metro quadro, rispetto ai € 21,67 della media provinciale.

Prezzo medio vendita (€/m<sup>2</sup>)





**Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto della ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo sia ordinario che straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, della situazione condominiale e della situazione urbanistico/amministrativa.**

Al fine di valutare i beni ha tenuto conto quindi di tutte le situazioni intrinseche ed estrinseche degli immobili. Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il procedimento sintetico comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenuti in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima, al fine di rendere più realistica, nell'ambito della procedura esecutiva, la collocazione del bene ad un congruo prezzo di realizzo. Nella valutazione di ogni immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie, è indispensabile che vengano evidenziati i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. I prezzi sono espressi in Euro/mq e sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali (si vedano di seguito i metodi per il computo delle superfici commerciali). Per una piena comprensione della complessità del lavoro di estimo del valore commerciale degli immobili, a titolo esemplificativo, sono elencate alcune caratteristiche che possono aumentare o diminuire il valore dell'immobile. Le caratteristiche intrinseche (riferite agli elementi distintivi, strutturali e alle finiture dell'immobile) ed estrinseche (relative al contesto territoriale ed ambientale in cui l'immobile è situato) possono dare luogo all'applicazione di appropriati coefficienti di incremento/decremento.

Per le caratteristiche intrinseche, si dovrà tenere conto:

del taglio della casa, se sia ben proporzionato per le esigenze del potenziale acquirente, o facilmente ristrutturabile;

se la tipologia ricercata (monolocale, bilocale, trilocale o quadrilocale) sia molto richiesta in una particolare zona, e sul mercato vi fosse poca offerta, ovviamente, per la logica di mercato, l'immobile avrà maggior valore;

se l'appartamento sia munito di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia dotato di impianto di riscaldamento centralizzato o autonomo, o di impianto di condizionamento;

dell'esistenza dell'impianto ascensore;

del grado di isolamento ai sensi delle leggi vigenti (10/91), della vetustà degli infissi e della capacità isolante e del fatto che la certificazione energetica determini, ormai, variazioni di valore sul mercato degli immobili usati e non;

del piano su cui insista l'immobile (i piani superiori, ricevendo maggior luce, sono più apprezzati), della vista di cui goda l'immobile (se ne incrementi il valore o lo diminuisca), della quantità di affacci (per una maggiore salubrità sono auspicabili due affacci), dell'orientamento che ne determini il surriscaldamento estivo (se esposto a sud) o un più rigido clima invernale (se esposto a nord);

del livello di manutenzione sia dell'immobile che dello stabile in cui lo stesso sia localizzato (degli spazi comuni, del tetto e del rivestimento);

e per l'immobile vi sia dotazione di box o posto auto;

se il condominio sia dotato di una portineria o di spazi accessori che conferiscano maggiore pregio ed unicità al bene.

Per le caratteristiche estrinseche si dovrà tenere conto:





se l'immobile sia servito da mezzi pubblici, da quali (di superficie o sotterranei) e quanto disti la fermata più vicina;

della distanza tra l'immobile e i servizi utili e necessari per la quotidianità (scuole, negozi di prima necessità, parchi pubblici, piste ciclabili e parcheggi pubblici o privati) o se l'immobile insista su un'area su cui si applichino tasse particolari o esistano specifiche politiche locali (come per esempio Congestion Charge o aree pedonali);

se la zona in cui si trova l'immobile sia adiacente ad arterie di traffico primarie o secondarie e se il quartiere sia caratterizzato da una "mixité funzionale" o esistano attività manifatturiere/commerciali che possano arrecare inquinamento di diversa origine (acustico, olfattivo, visivo).

**LA PROPOSTA DEL VALORE DI DIRITTO QUI DI SEGUITO FORMULATA È SCATURITA ANCHE DALL'ANALISI DEL MERCATO DELLE ASTE GIUDIZIARIE IN RIFERIMENTO AD ALTRE UNITÀ LIMITROFE CON MEDESIMA TIPOLOGIA.**

- **MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE - AGENZIA DELLE ENTRATE**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato interrogazione: **Anno 2023 - Semestre 2 - Provincia: MILANO Comune: PIOLTELLO Fascia/zona:Centrale/CENTRO, SAN FRANCESCO, MANTEGNA Codice zona: B1 Microzona: 3** Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**  
Destinazione: **Residenziale**

Tipologia: **Abitazioni di tipo civile - Stato conservativo: Normale**

Valore Mercato (€/mq) Min Max **1.600,00/2.350,00 - BOX (€/mq) Min Max 750/1.200,00**

Tipologia	Stato	Val.min	Val.max	Loc.min	Loc.max
Abitazioni civili	Normale	1600	2350	5,2	7,5
Box	Normale	750	1200	3,2	5,2

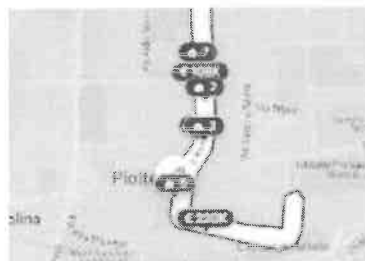
- **CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI.**

Rilevazione dei prezzi degli Immobili della **Città Metropolitana di Milano – Il semestre 2023. SETTORE EST PIOLTELLO CENTRO**

Tipologia: **Appartamenti nuovi**

Valore Mercato (€/mq) Min Max **2.000,00/2.250,00 - BOX a corpo Min Max €.** 13.000,00/15.000,00

- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE OFFERTE IMMOBILIARI IN ZONA SIMILI PER TIPOLOGIA IMMOBILE METRATURA ED UBICAZIONE:**



€/mq. **2.260,20**



- **LIBERO MERCATO - COMPARAZIONE 7 TRANSAZIONI DI IMMOBILI SIMILI AVVENUTE TRA I MESI DI MARZO E NOVEMBRE 2023 NEL RAGGIO DI m. 200**



Prezzo venduto €/mq: 2.142,97

## 9.2 Fonti d'informazione

TECNOCASA – WWW.CASA.IT – WWW. SUBITO.IT – WWW. IDEALISTA.IT - IMMOBILIARE.IT - MITULA - CASA IT - FIMAA - FIAIP -Rapporto regionale sul mercato immobiliare residenziale della Lombardia - Il consulente immobiliare del sole 24 ore.

ISTAT prezzi abitazioni IV trimestre 2022. I-II-III\_IV trimestre 2023

Paper Bankitalia living on my own: the impact of the Covid-19 pandemic on housing preferences

Indagine NOMISMA 2023 - II RAPPORTO IMMOBILIARE 2023

O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenda del Territorio - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio – OSMI 2° semestre 2018; 1° 2° semestre 2019 - 1° 2° semestre 2020; 1° 2° semestre 2021, 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 2023.

CAMERA DI COMMERCIO MILANO - MONZA - BRIANZA - LODI. Rilevazione dei prezzi degli Immobili della Città Metropolitana di Milano - Il semestre 2021- 1° 2° semestre 2022, 1° 2° semestre 2023.

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa, Grimaldi • BORSINO IMMOBILIARE GABETTI - PREZZI COMPRAVENDITA ABITAZIONI - Periodo: 2 2022 – 1 2023.

Scenari immobiliari n. 1/2/3 del 2023 – 1 2024;

BANCA D'ITALIA – Rapporto annuale 2023 n. 3/2023 – L'ECONOMIA DELLA LOMBARDIA – giugno 2023.

## 9.3 Valutazione LOTTO 001

Destinazione	Superficie Equivalente mq.	Valore Unitario €/mq	Valore Complessivo
ABITAZIONE PIANO T	63,00	€ 2.100,53	€ 132.333,29
GIARDINO PRIVATO	13,20	€ 2.100,53	€ 27.726,98
CANTINA -1S	1,50	€ 2.100,53	€ 3.150,79
BOX -1S	17,08	€ 954,17	€ 16.298,85
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 179.509,91



Valore corpo			€ 160.060,27
Valore Accessori			€ 19.449,64
<b>Valore complessivo intero</b>			<b>€ 179.509,91</b>
<b>Valore complessivo diritto e quota</b>	<b>94,78</b>	<b>1/2</b>	<b>€ 89.754,95</b>

#### 9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito.

Riduzione valore del 5%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (5%)

8.975,50 € - 8.975,50 €

Spese tecniche regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

2.600,00 € - 2.600,00 €

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute

- € NP

Costi di cancellazione oneri e formalità:

2.118,00 €

<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	<b>quota 1/2</b>	<b>quota 1/1</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":	74.991,71 €	149.983,42 €
<b>Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":</b>	<b>83.967,21 €</b>	<b>167.934,41 €</b>

NB: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

#### 10 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il concetto di comoda divisibilità di un bene immobile comprende sia la possibilità materiale di un frazionamento del bene, sia la possibilità di un frazionamento che non produca un notevole deprezzamento di essa rispetto all'utilizzazione del complesso indiviso e che consenta, inoltre, la formazione di quote suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravata cioè da pesi servitù e limitazioni eccessive. Il termine "comoda divisibilità" è da intendersi come una condizione che consenta la ripartizione dell'unità in più parti tra loro il più possibile equivalenti mediante opere di modesta entità. Viceversa tale condizione non si realizza ove le opere occorrenti siano rilevanti oppure l'unità sia ripartibile in parti eccessivamente diseguali.

NON DIVISIBILE

Il sottoscritto Arch. dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia alle parti a mezzo PEC.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.



Con ossequio. Milano li 23/03/2024

l'Esperto Nominato



### **ALLEGATI**

- ALL 1            Certificati anagrafici
- ALL 2            Verifica assenza contratti affitto; Spese condominio NON PERVENUTE
- ALL. 3            Planimetrie catastali dei beni
- ALL 4            Elenco trascrizioni pignoramenti - iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni  
Note di iscrizione e trascrizione
- ALL. 5            Visura storica catastale dei beni
- ALL 6            Attestazione invii relazione alle parti
- ALL. 8            Pratiche edilizie/urbanistiche
- ALL. 9            Verbale sopralluogo
- ALL. 10          TITOLO DI POSSESSO

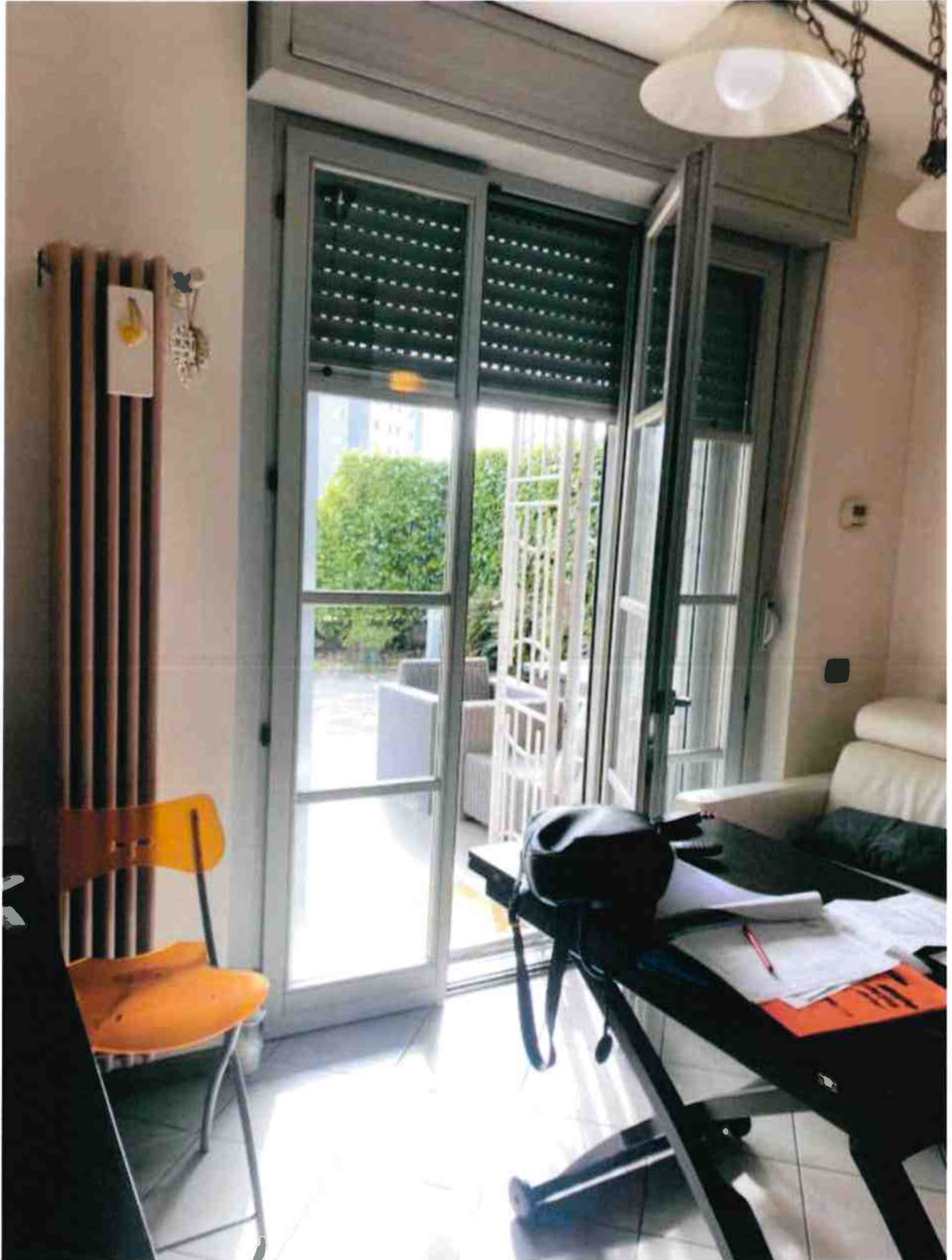


**RILIEVO FOTOGRAFICO – LOTTO 001**  
**IMMOBILE IN PIAZZA DON CIVILINI PT -1S**  
**20096 PIOLTELLO**







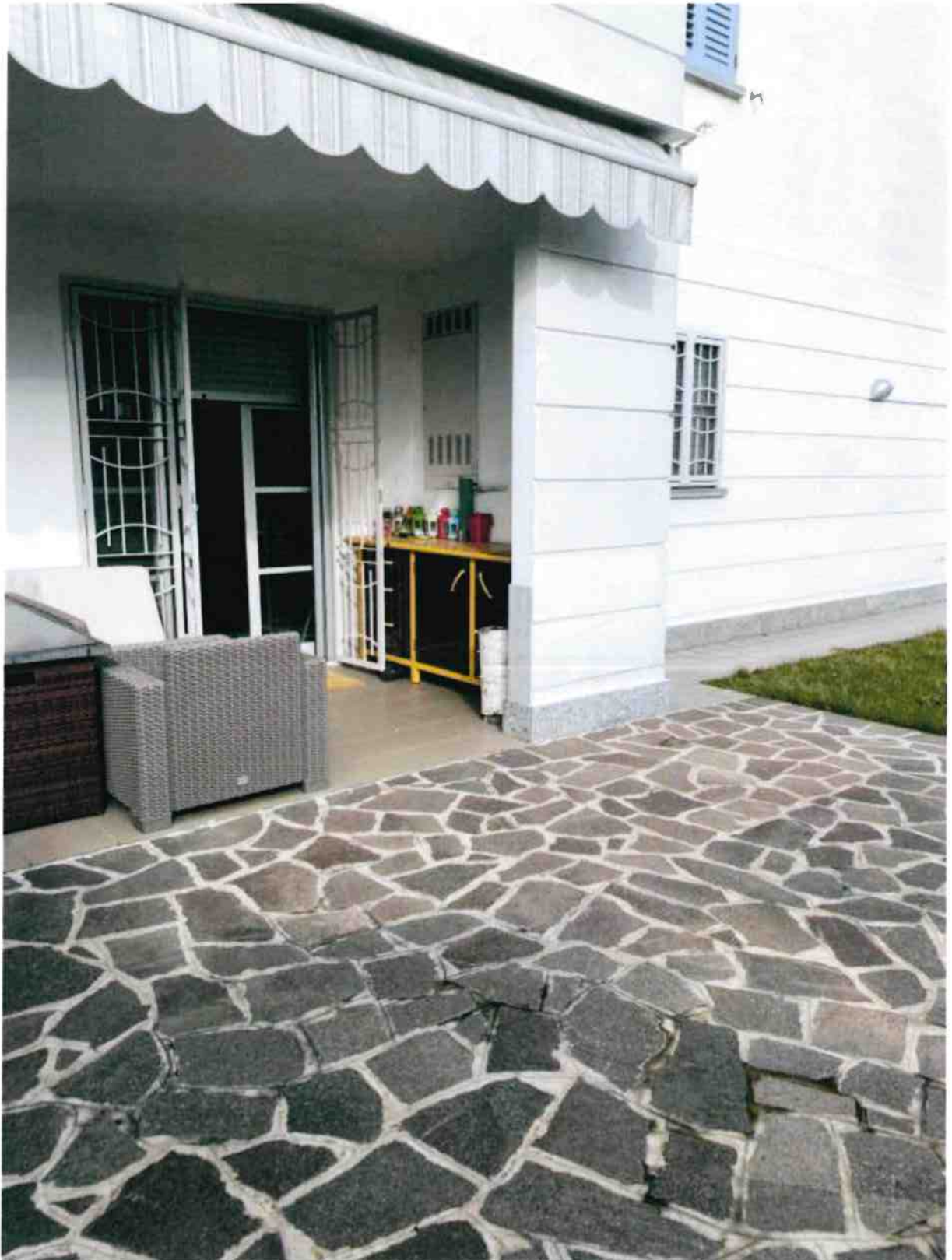


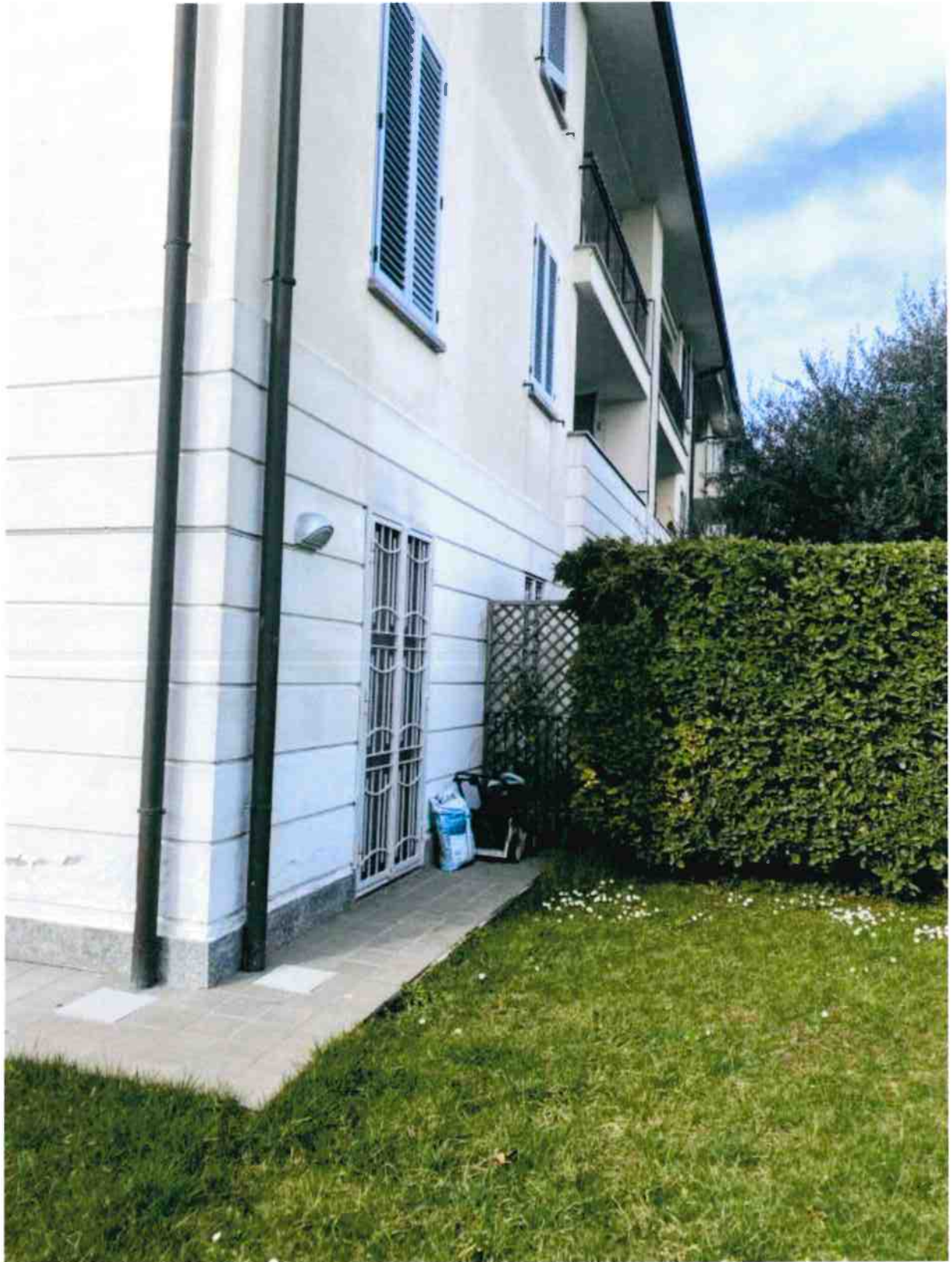




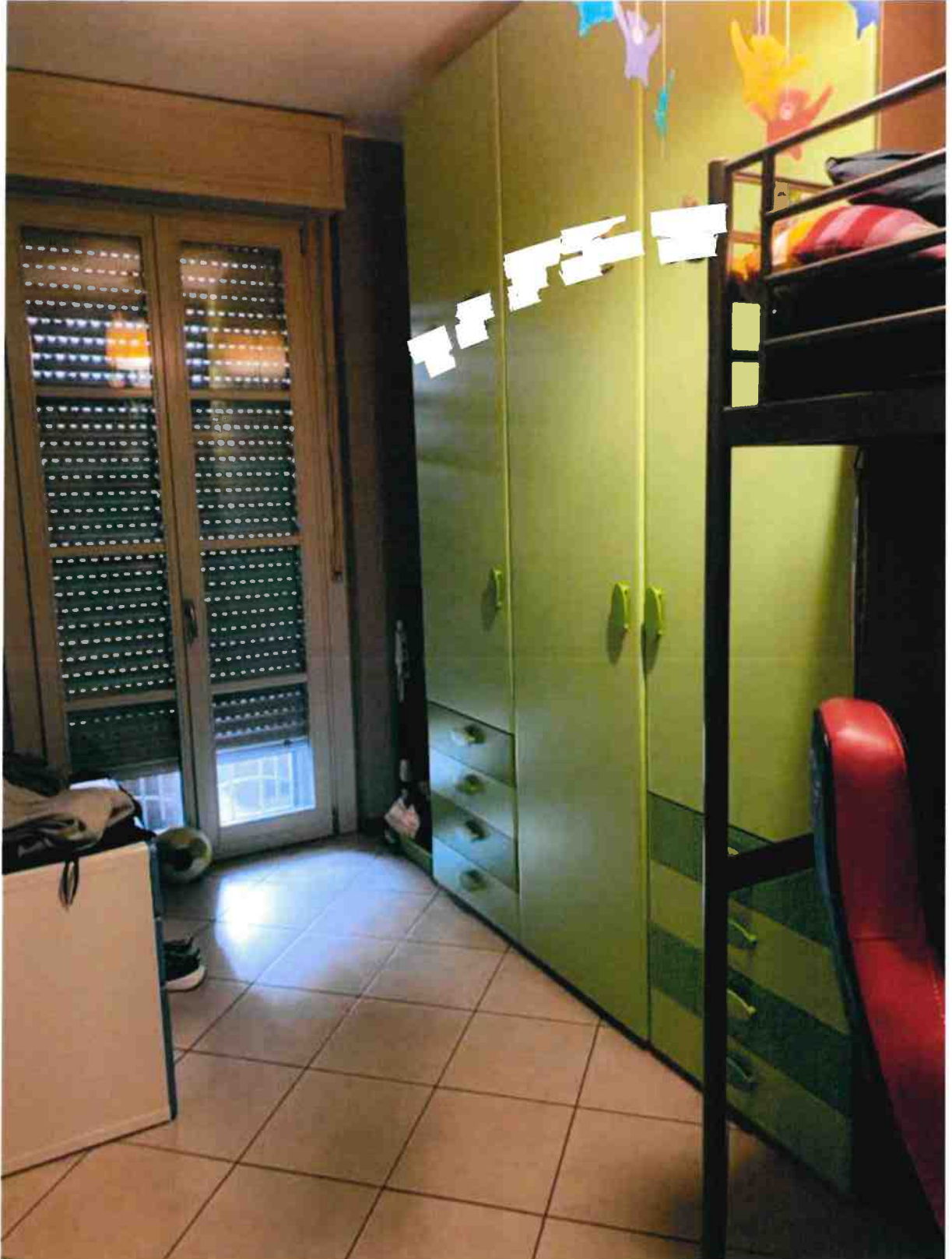










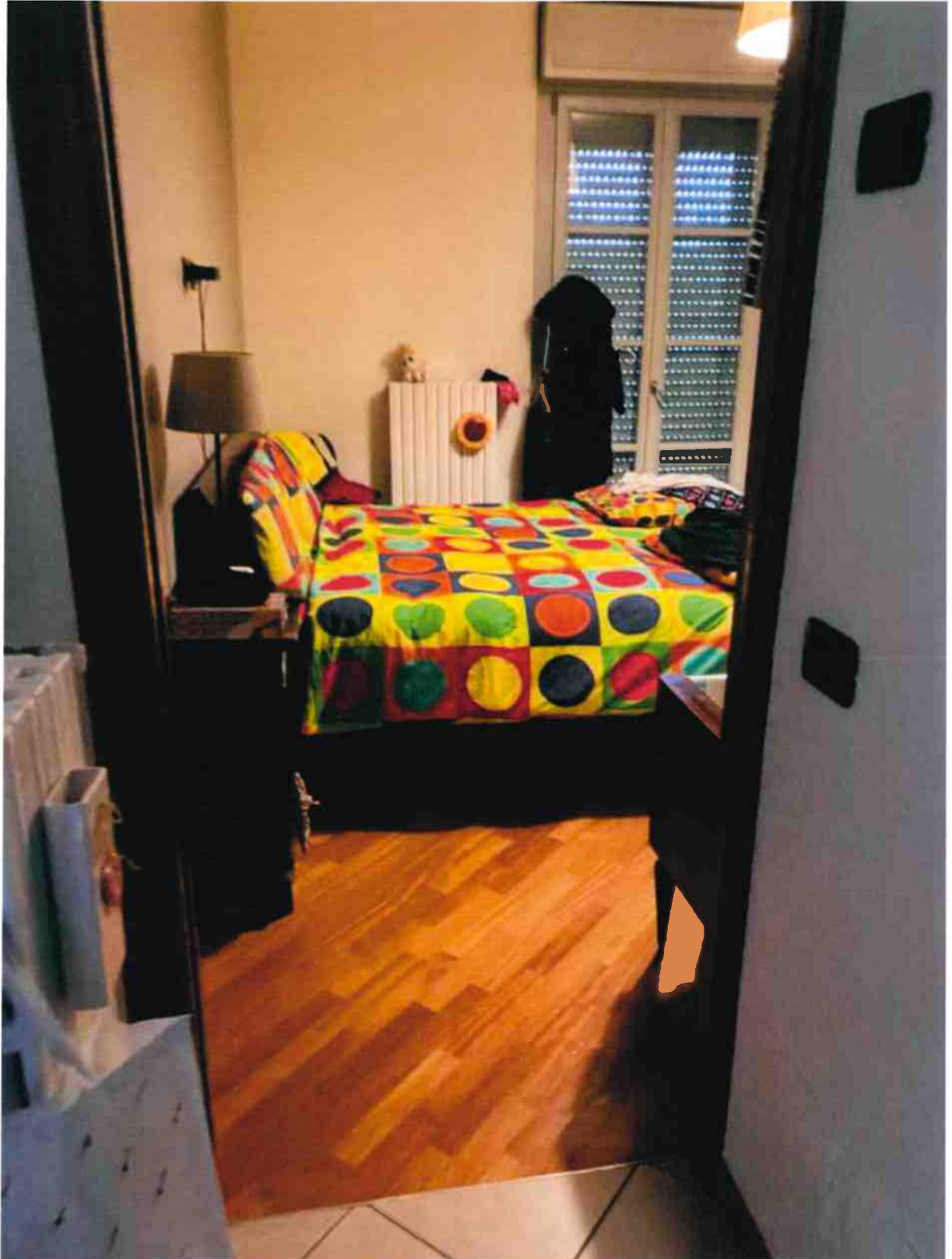


Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 167943e



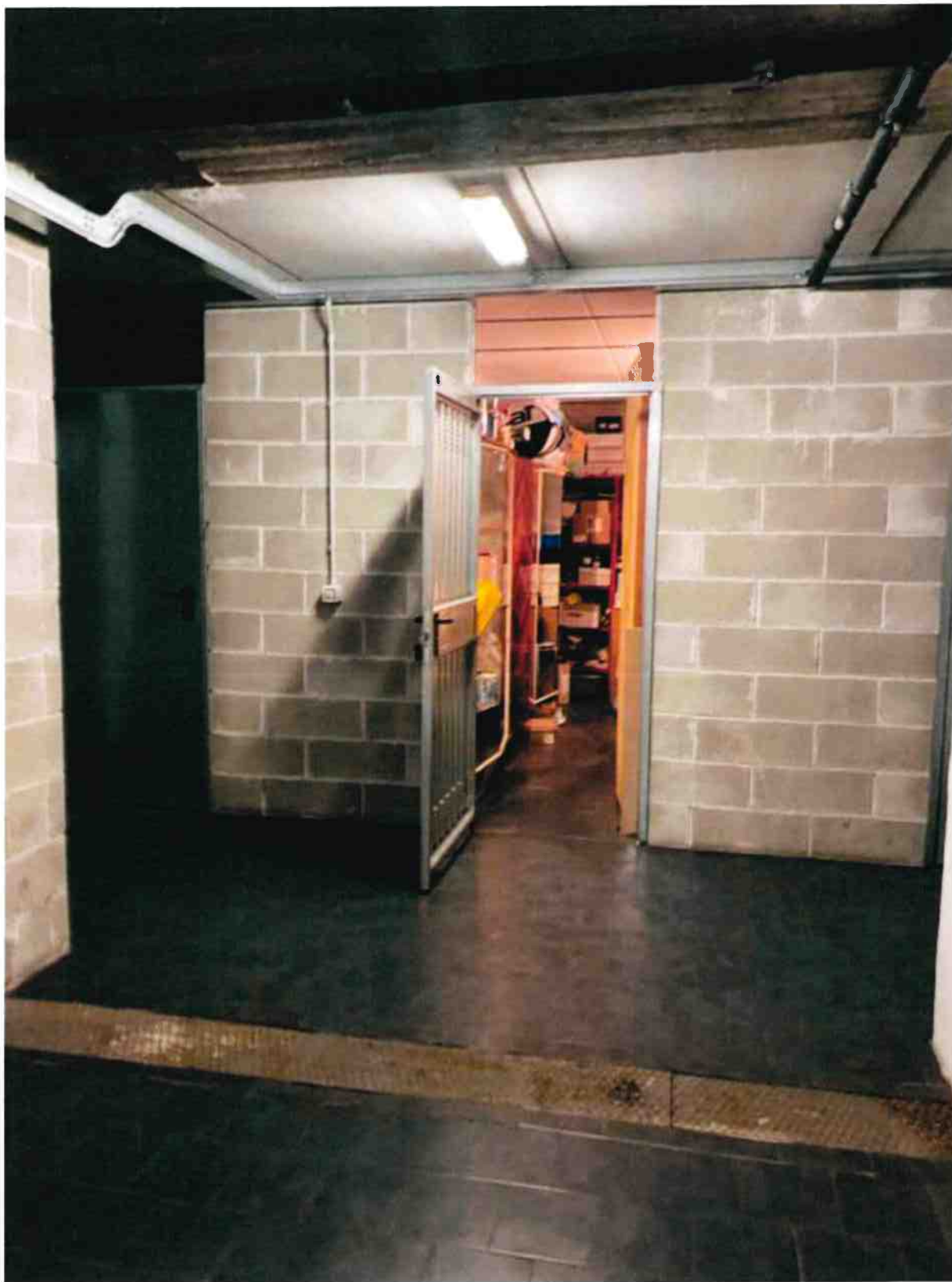
Firmato Da: STEFANIA MAGNI Enesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 167943e



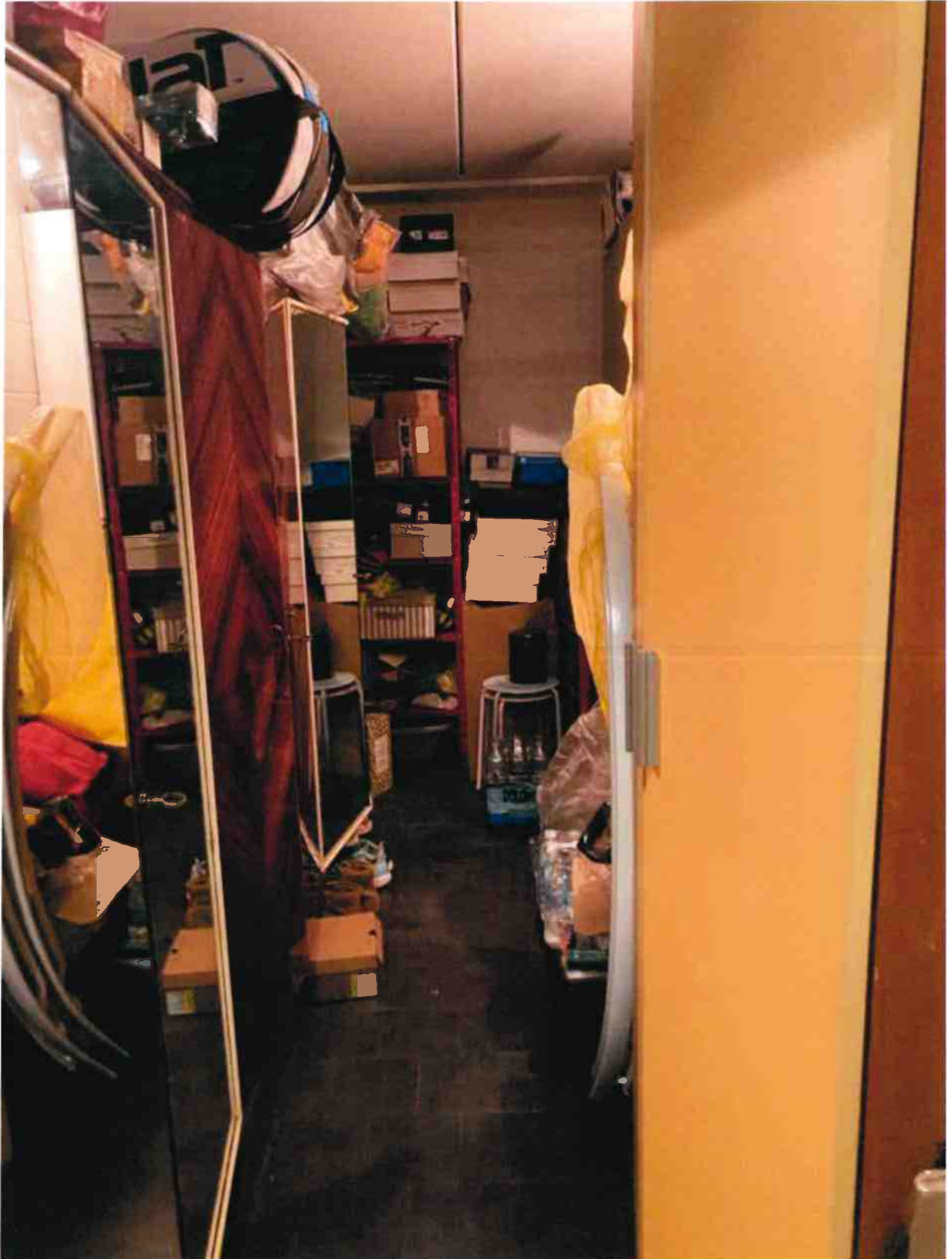


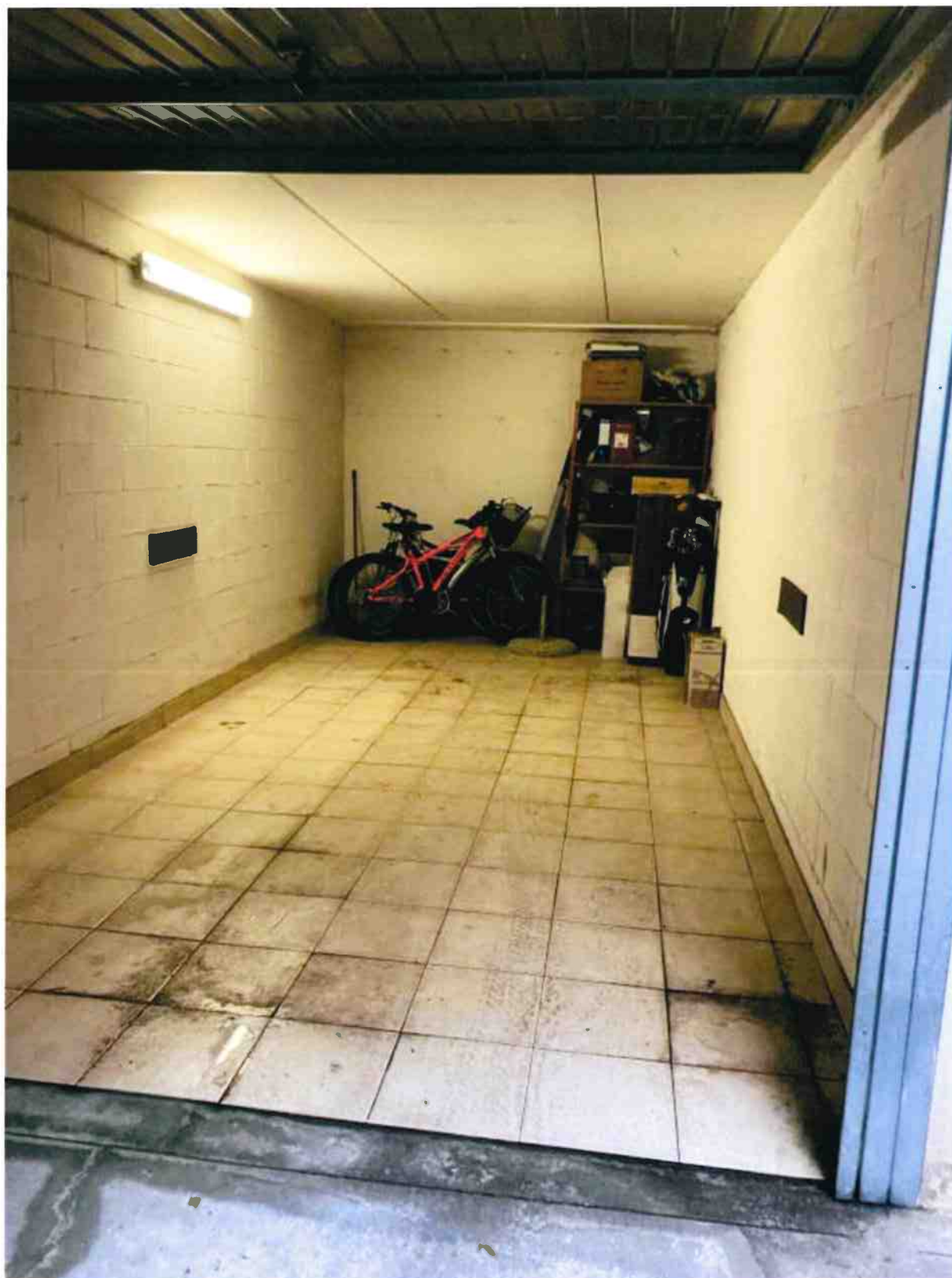
Firmato Da: STEFANIA MAGNI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 167943e

















DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

Relazione di stima Esecuzione Immobiliare - n. 4662/2012





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

**ALL 2**  
**Verifica assenza contratti affitto**  
**Spese Condominiali**

Arch. Magni Stefania

magni.8184@oamilano.it

**OGGETTO:** RGE 4662/2012 - Tribunale di Milano - Richiesta di informazioni per atti registrati a nome dei signori:

- 
- 

Gentile Architetto,

in riscontro alla sua richiesta, comunico che, da interrogazioni effettuate presso l'Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione o comodato, in essere, registrati a nome dei contribuenti in oggetto, in qualità di dante causa.

Cordiali saluti.

IL CAPO TEAM GESTIONE E CONTROLLO ATTI 1

*(firmato digitalmente)*

*\*Firma su atto di delega del Direttore Provinciale*

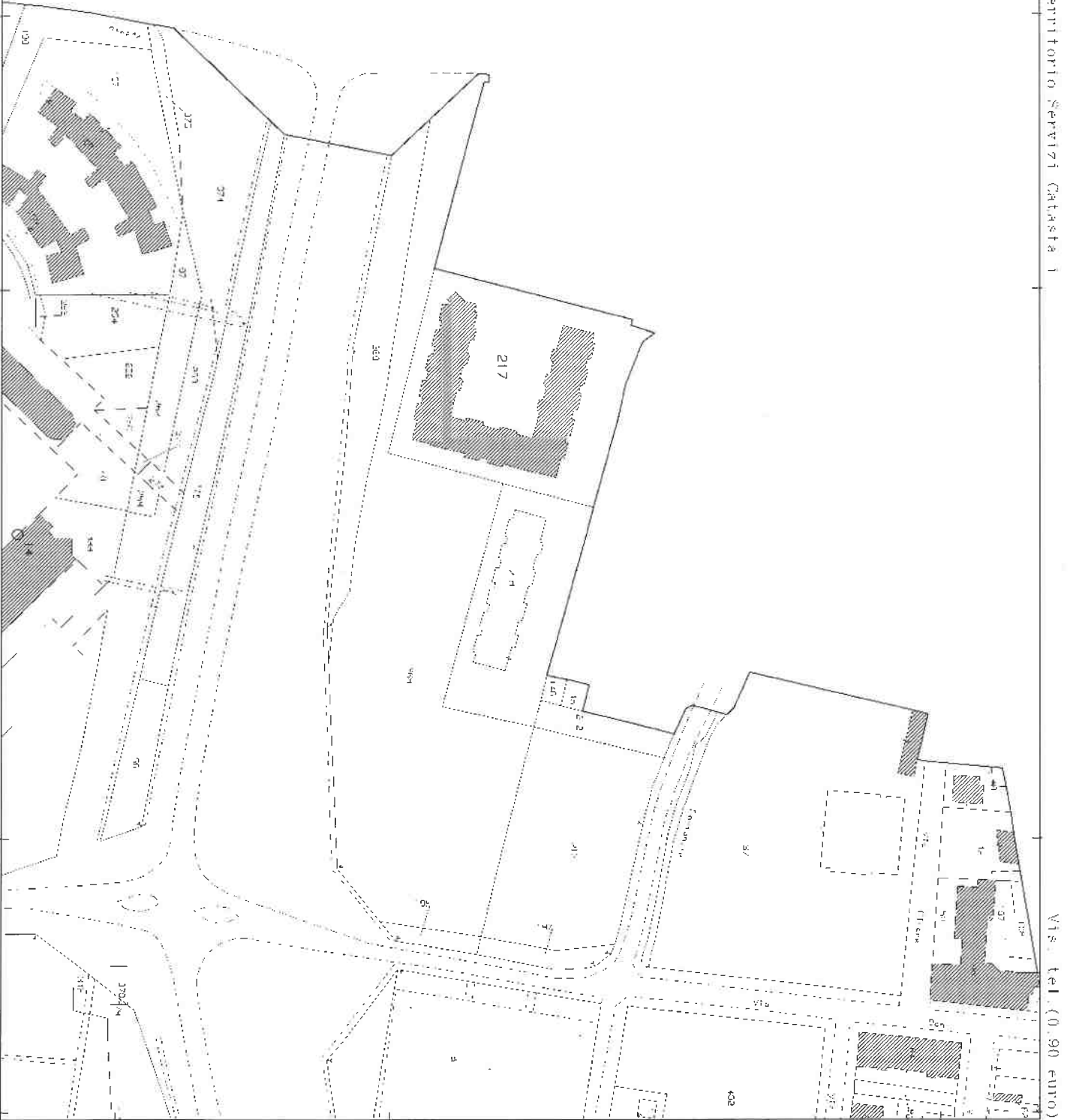
Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## **ALL 3**

### **Planimetrie catastali dei beni**





**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0051416 del 30/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pioltello

Via Roma

civ. 1/B

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 217

Subalterno: 94

Compilata da:

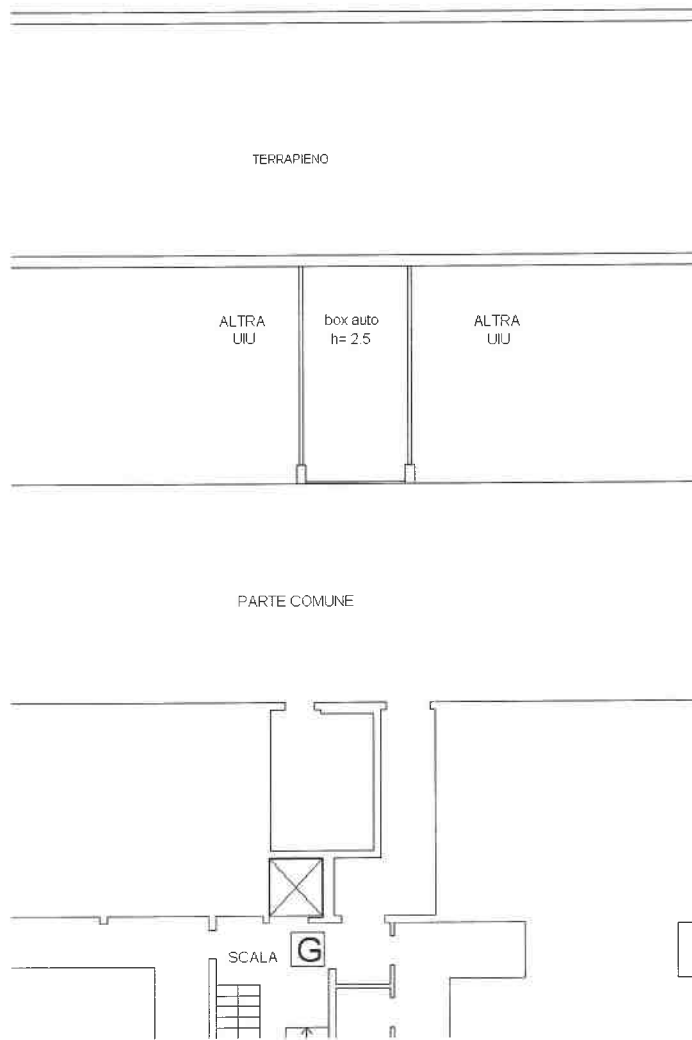
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 25/01/2024 - n. T398648 - Richiedente: MGNSFN67E44F205Z

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0051416 del 30/01/2006

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pioltello

Piazza Don Enrico Civilini

civ. 3

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 217

Subalterno: 32

Compilata da:

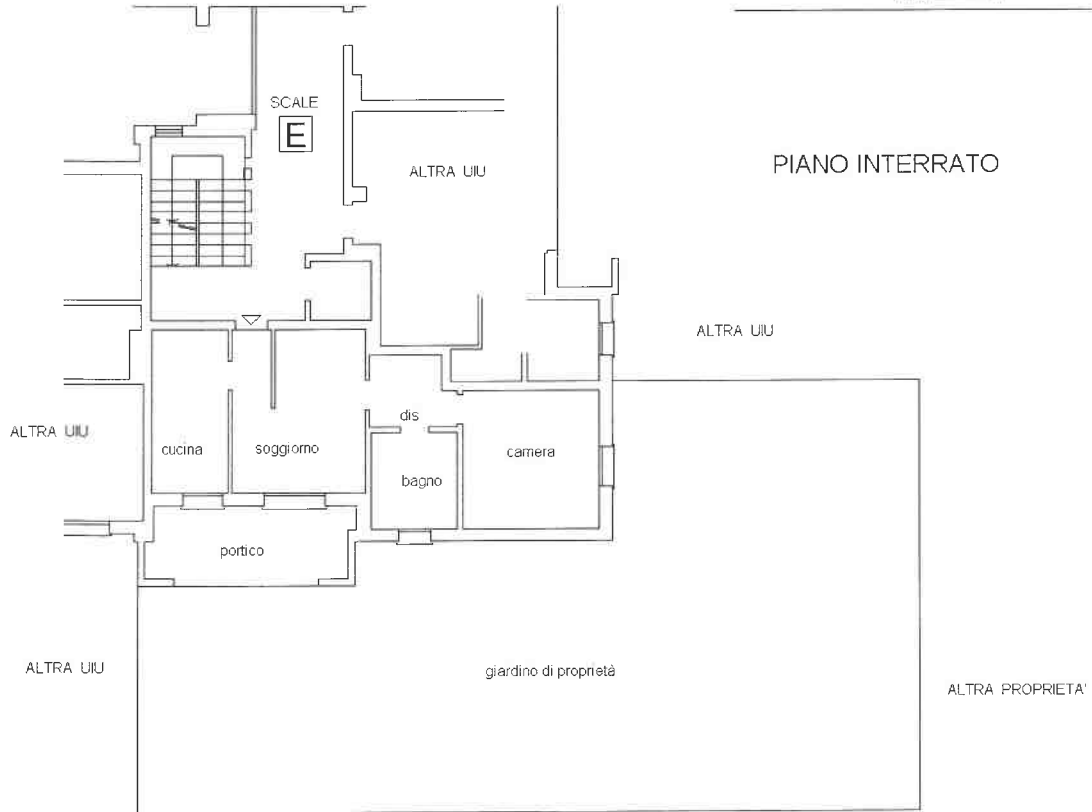
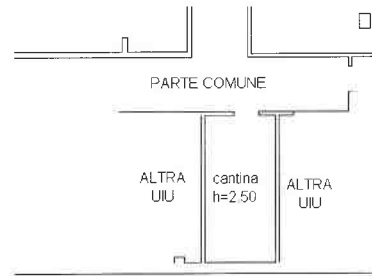
Iscritto all'albo:  
Architetti

Prov. Milano

N.

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO

PIANO TERRA h interna 2.70 m



Ultima planimetria in atti



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## **ALL 4**

**Elenco trascrizioni - pignoramenti - sequestri conservativi**

**iscrizioni ipotecarie - stampa ispezioni**

**Note iscrizione – trascrizione.**

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T388291 del 18/03/2024

per immobile

Motivazione TRIBUNALE MI

Richiedente MGNSFN per conto di MGNSFN67E44F205Z

**Dati della richiesta**

Immobile : Comune di PIOLTELLO (MI)  
Tipo catasto : Fabbricati  
Foglio : 7 - Particella 217

Ulteriori restrizioni: Nessuna

**Situazione aggiornamento**

Periodo informatizzato dal 27/08/1996 al 18/03/2024

**Elenco immobili**

Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati

32.	Sezione urbana -	Foglio 0007	Particella 00217	Subalterno 0032
Comune di PIOLTELLO (MI) Catasto Fabbricati				
94.	Sezione urbana -	Foglio 0007	Particella 00217	Subalterno 0094

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

**Elenco sintetico delle formalità**

1. TRASCRIZIONE del 06/06/2006 - Registro Particolare 44798 Registro Generale 86823  
Pubblico ufficiale LAMPUGNANI CARLO Repertorio 43457/13225 del 09/05/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
2. ANNOTAZIONE del 19/06/2006 - Registro Particolare 23545 Registro Generale 95457  
Pubblico ufficiale LAMPUGNANI CARLO Repertorio 43224 del 21/03/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 37358 del 2004
3. TRASCRIZIONE del 27/03/2009 - Registro Particolare 24260 Registro Generale 38471  
Pubblico ufficiale DE CICCO ALESSANDRO Repertorio 19160/9985 del 25/03/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 10570 del 11/07/2012 (INEFFICACIA TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 18/05/2009 - Registro Particolare 36008 Registro Generale 59387  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 4699 del 01/04/2009

---

**Ispezione telematica**

Ispezione n. T388291 del 18/03/2024

per immobile

Motivazione TRIBUNALE MI

Richiedente MGNSFN per conto di MGNSFN67E44F205Z

---

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. TRASCRIZIONE del 17/11/2009 - Registro Particolare 96935 Registro Generale 154059  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 0 del 21/10/2009  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
  
6. TRASCRIZIONE del 14/01/2013 - Registro Particolare 2482 Registro Generale 3466  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 22605 del 03/12/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 350175 del 21/03/2024

Inizio ispezione 21/03/2024 17:29:26

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38471

Registro particolare n. 24260

Presentazione n. 517 del 27/03/2009

**Sezione A - Generalità***Dati relativi al titolo*

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 25/03/2009

Notaio DE CICCO ALESSANDRO

Sede PIOLTELLO (MI)

Numero di repertorio 19160/9985

Codice fiscale DCC LSN 67C11 F839 W

*Dati relativi alla convenzione*

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica SI

*Altri dati*

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

*Dati riepilogativi*

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

**Sezione B - Immobili**

Unità negoziale n. 1

*Immobile n. 1*

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI

Scala E Piano T

Particella 217

Consistenza 4,5 vani

Subalterno 32

N. civico 3

*Immobile n. 2*

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA ROMA

Particella 217

Consistenza

Subalterno 94

17 metri quadri

N. civico 1B

---

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 350175 del 21/03/2024

Inizio ispezione 21/03/2024 17:29:26

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

---

**Nota di trascrizione**

Registro generale n. 38471

Registro particolare n. 24260

Presentazione n. 517 del 27/03/2009

Piano S1

---

**Sezione C - Soggetti**

*A favore*

Soggetto n. 1 In qualità di ACQUIRENTE

Cognome \_\_\_\_\_ Nome

Nata il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

*Contro*

Soggetto n. 1 In qualità di VENDITORE

Cognome \_\_\_\_\_ Nome

Nato il \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_

Sesso \_\_\_\_\_ Codice fiscale \_\_\_\_\_

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

---

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 350175 del 21/03/2024

Inizio ispezione 21/03/2024 17:29:26

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

---

**Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive**

*Relative alla formalità:* Nota di trascrizione Numero di registro particolare 24260 del 27/03/2009

*Annotazioni*

ANNOTAZIONE presentata il 11/07/2012 Servizio di P.I. di MILANO 2  
Registro particolare n. 10570 Registro generale n. 70638  
Tipo di atto: 0718 - INEFFICACIA TOTALE

*Comunicazioni*

Non sono presenti comunicazioni

*Rettifiche*

Non sono presenti rettifiche

*Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)*

Non sono presenti formalità successive



---

### Ispezione telematica

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

---

### Domanda di annotazione

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

---

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 21/03/2006

Notaio LAMPUGNANI CARLO

Sede CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI)

Numero di repertorio 43224

Codice fiscale LMP CRL 47M03 F205 A

### Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE

Descrizione 810 FRAZIONAMENTO IN QUOTA

### Altri dati

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 37358 del 05/11/2004

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 31

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

### Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 2

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani

CIVILE

Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3

Scala A Piano T-S1 Lotto 1

Capitale € 50.000,00 Ipoteca € 100.000,00

### Immobile n. 2

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 53

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 17 metri quadri

RIMESSE, AUTORIMESSE

Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Piano S1 Lotto 1

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 3  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala A Piano T-S1 Lotto 2  
 Capitale € 70.000,00 Ipoteca € 140.000,00

Immobile n. 2

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 58  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 24 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 2

Unità negoziale n. 3

Immobile n. 1

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 9  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala B Piano T-S1 Lotto 3  
 Capitale € 150.000,00 Ipoteca € 300.000,00

Immobile n. 2

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 57  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 17 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 3

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Unità negoziale n. 4

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 10  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala B Piano T-S1 Lotto 4  
 Capitale € 150.000,00 Ipoteca € 300.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 56  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 36 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 4

Unità negoziale n. 5

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 15  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala C Piano T-S1 Lotto 5  
 Capitale € 120.000,00 Ipoteca € 240.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 112  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 17 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 5

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

**Unità negoziale n. 6**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 24  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala D Piano T-S1 Lotto 6  
 Capitale € 170.000,00 Ipoteca € 340.000,00

**Unità negoziale n. 7**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 25  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala D Piano T-S1 Lotto 7  
 Capitale € 110.000,00 Ipoteca € 220.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 91  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 17 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 7

**Unità negoziale n. 8**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 31  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala E Piano T-S1 Lotto 8

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

 Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Capitale	€ 80.000,00	Ipoteca	€ 160.000,00
----------	-------------	---------	--------------

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO	(MI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	217	Subalterno 96
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	17 metri quadri	
Indirizzo	VIA ROMA				N. civico 1/B
Piano	S1 Lotto	8			

**Unità negoziale n. 9**
**Immobile n. 1**

Comune	G686 - PIOLTELLO	(MI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	217	Subalterno 32
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	4,5 vani	
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI				N. civico 3
Scala	E Piano	T-S1 Lotto	9		
Capitale	€ 150.000,00	Ipoteca	€ 300.000,00		

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO	(MI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	217	Subalterno 94
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE		Consistenza	17 metri quadri	
Indirizzo	VIA ROMA				N. civico 1/B
Piano	S1 Lotto	9			

**Unità negoziale n. 10**
**Immobile n. 1**

Comune	G686 - PIOLTELLO	(MI)			
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	- Foglio	7	Particella	217	Subalterno 39
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE		Consistenza	5,5 vani	
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI				N. civico 3
Scala	F Piano	T-S1 Lotto	10		
Capitale	€ 212.000,00	Ipoteca	€ 424.000,00		

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 67  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Consistenza 18 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 10

**Unità negoziale n. 11**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 40  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
 Consistenza 5.5 vani  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala F Piano T-S1 Lotto 11  
 Capitale € 120.000,00 Ipoteca € 240.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 69  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Consistenza 17 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 11

**Unità negoziale n. 12**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 46  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
 Consistenza 6 vani  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala G Piano T-S1 Lotto 12  
 Capitale € 40.000,00 Ipoteca € 80.000,00

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI n. T1 388291 del 18/03/2024  
 Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24  
 Richiedente MGNSFN per conto di Tassa versata € 3,60  
 MGNSFN67E44F205Z

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457  
 Registro particolare n. 23545 Presentazione n. 783 del 19/06/2006

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 72  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 18 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 12

**Unità negoziale n. 13**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 6  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala A Piano 1-S1 Lotto 13  
 Capitale € 20.000,00 Ipoteca € 40.000,00

**Unità negoziale n. 14**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 7  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala A Piano 1-S1 Lotto 14  
 Capitale € 141.000,00 Ipoteca € 282.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 52  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 18 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 14

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

 Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Unità negoziale n. 15

**Immobile n. 1**

Comune	G686 - PIOLTELLO		(MI)				
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	11
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO		Consistenza	6 vani			
	CIVILE						
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI				N. civico	3	
Scala	B	Piano	1-S1	Lotto	15		
Capitale	€ 250.000,00		Ipoteca	€ 500.000,00			

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO		(MI)				
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	85
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE,		Consistenza	18 metri quadri			
	RIMESSE, AUTORIMESSE						
Indirizzo	VIA ROMA				N. civico	1/B	
Piano	S1	Lotto	15				

Unità negoziale n. 16

**Immobile n. 1**

Comune	G686 - PIOLTELLO		(MI)				
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	12
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO		Consistenza	6 vani			
	CIVILE						
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI				N. civico	3	
Scala	B	Piano	1-S1	Lotto	16		
Capitale	€ 30.000,00		Ipoteca	€ 60.000,00			

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO		(MI)				
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	55
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE,		Consistenza	18 metri quadri			
	RIMESSE, AUTORIMESSE						
Indirizzo	VIA ROMA				N. civico	1/B	
Piano	S1	Lotto	16				



**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

 Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

**Unità negoziale n. 17**
**Immobile n. 1**

Comune	G686 - PIOLTELLO			(MI)		
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno 19
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	2.5 vani	
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI					N. civico 3
Scala	C	Piano	1-S1	Lotto	17	
Capitale	€ 101.000,00			Ipoteca	€ 202.000,00	

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO			(MI)		
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno 82
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	18 metri quadri	
Indirizzo	VIA ROMA					N. civico 1/B
Piano	S1	Lotto	17			

**Unità negoziale n. 18**
**Immobile n. 1**

Comune	G686 - PIOLTELLO			(MI)		
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno 20
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	4 vani	
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI					N. civico 3
Scala	C	Piano	1-S1	Lotto	18	
Capitale	€ 151.200,00			Ipoteca	€ 302.400,00	

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO			(MI)		
Catasto	FABBRICATI					
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno 113
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	17 metri quadri	
Indirizzo	VIA ROMA					N. civico 1/B
Piano	S1	Lotto	18			

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Unità negoziale n. 19

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 26  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala D Piano 1-S1 Lotto 19  
 Capitale € 136.000,00 Ipoteca € 272.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 65  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 20 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 19

Unità negoziale n. 20

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 33  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 5.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala E Piano 1-S1 Lotto 20  
 Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 180.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 63  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 18 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 20

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Unità negoziale n. 21

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 41  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala F Piano 1-S1 Lotto 21  
 Capitale € 220.000,00 Ipoteca € 440.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 73  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 23 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 21

Unità negoziale n. 22

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 42  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala F Piano 1-S1 Lotto 22  
 Capitale € 35.000,00 Ipoteca € 70.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 93  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 35 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 22

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Unità negoziale n. 23

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 14  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 6 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala B Piano 2-S1 Lotto 23  
 Capitale € 150.000,00 Ipoteca € 300.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 59  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 18 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 23

**Immobile n. 3**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 62  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, Consistenza 19 metri quadri  
 RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 23

Unità negoziale n. 24

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 21  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala C Piano 2-S1 Lotto 24  
 Capitale € 110.000,00 Ipoteca € 220.000,00

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 84  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Consistenza 18 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 24

**Unità negoziale n. 25**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 22  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
 Consistenza 2.5 vani  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala C Piano 2-S1 Lotto 25  
 Capitale € 50.000,00 Ipoteca € 100.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 61  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Consistenza 18 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 25

**Unità negoziale n. 26**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 23  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
 Consistenza 4 vani  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala C Piano 2-S1 Lotto 26  
 Capitale € 90.000,00 Ipoteca € 180.000,00

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 54  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Consistenza 17 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 26

**Immobile n. 3**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 114  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Consistenza 17 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 26

**Unità negoziale n. 27**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 28  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE  
 Consistenza 5.5 vani  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala D Piano 2-S1 Lotto 27  
 Capitale € 110.000,00 Ipoteca € 220.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 66  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE  
 Consistenza 18 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 27

**Unità negoziale n. 28**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
 MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 36  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 4 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala E Piano 2-S1 Lotto 28  
 Capitale € 150.000,00 Ipoteca € 300.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 90  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 17 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 28

**Unità negoziale n. 29**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 38  
 Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3.5 vani  
 CIVILE  
 Indirizzo PIAZZA DON ENRICO CIVILINI N. civico 3  
 Scala E Piano 2-S1 Lotto 29  
 Capitale € 45.000,00 Ipoteca € 90.000,00

**Immobile n. 2**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI  
 Sezione urbana - Foglio 7 Particella 217 Subalterno 70  
 Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 18 metri quadri  
 Indirizzo VIA ROMA N. civico 1/B  
 Piano S1 Lotto 29

**Unità negoziale n. 30**

**Immobile n. 1**

Comune G686 - PIOLTELLO (MI)  
 Catasto FABBRICATI

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	44
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	6,5 vani		
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI					N. civico	3
Scala	F	Piano	2-S1	Lotto	30		
Capitale	€ 190.000,00			Ipoteca	€ 380.000,00		

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO (MI)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	100
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	28 metri quadri		
Indirizzo	VIA ROMA					N. civico	1/B
Piano	S1	Lotto	30				

**Unità negoziale n. 31**

**Immobile n. 1**

Comune	G686 - PIOLTELLO (MI)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	49
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			Consistenza	3,5 vani		
Indirizzo	PIAZZA DON ENRICO CIVILINI					N. civico	3
Scala	G	Piano	2-S1	Lotto	31		
Capitale	€ 120.000,00			Ipoteca	€ 240.000,00		

**Immobile n. 2**

Comune	G686 - PIOLTELLO (MI)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	7	Particella	217	Subalterno	74
Natura	C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE			Consistenza	17 metri quadri		
Indirizzo	VIA ROMA					N. civico	1/B
Piano	S1	Lotto	31				

**Sezione C - Soggetti**

*A favore (come nella formalità originaria)*

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale



---

**Ispezione telematica**

Motivazione TRIBUNALE MI

n. T1 388291 del 18/03/2024

Inizio ispezione 18/03/2024 19:11:24

Richiedente MGNSFN per conto di  
MGNSFN67E44F205Z

Tassa versata € 3,60

---

**Domanda di annotazione**

Registro generale n. 95457

Registro particolare n. 23545

Presentazione n. 783 del 19/06/2006

Sede  
Codice fiscale

*Contro (come nella formalità originaria)*

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

---

**Sezione D - Ulteriori informazioni**

*Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare*



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## **ALL. 5**

### **Visura storica catastale dei beni**



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 18/03/2024 Ora: 19.16.33  
Visura n.: T389584 Pag: 1

Segue

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PIOLTELLO</b> (Codice:G686)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>MILANO</b> Foglio: 7 Particella: 217 Sub.: 32

### INTESTATO

1	(1) Proprietà 1/1
---	-------------------

### Unità immobiliare dal 21/09/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	217	32			A/2	4	4,5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte**: 63 m <sup>2</sup>	Euro 592,63	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/09/2016 Pratica n. MT0482798 in atti dal 21/09/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 191008.1/2016)
Indirizzo												
PIAZZA DON CIVILINI ENRICO n. 3 Scala E Piano T-S1												
Notifica					Partita			Mod.58				
Annotazioni												
-classamento e rendita validati												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune G686 - Foglio 7 - Particella 217

### Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		7	217	32			A/2	4	4,5 vani	Totale: 75 m <sup>2</sup> Totale:escluse aree scoperte**: 63 m <sup>2</sup>	Euro 592,63	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
PIAZZA DON ENRICO CIVILINI n. 3 Scala E Piano T-S1												

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2024

Notifica Annotazioni		Partita	Mod.58
-classamento e rendita validati			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>7</b>	<b>217</b>	<b>32</b>			<b>A/2</b>	<b>4</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 592,63</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/01/2007 Pratica n. MI0067602 in atti dal 29/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6220.1/2007)
Indirizzo: PIAZZA DON ENRICO CIVILINI n. 3 Scala E Piano T-S1												
Notifica Annotazioni												
				Partita				Mod.58				
-classamento e rendita validati												

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/01/2006

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>		<b>7</b>	<b>217</b>	<b>32</b>			<b>A/2</b>	<b>4</b>	<b>4,5 vani</b>		<b>Euro 592,63</b>	COSTITUZIONE del 30/01/2006 Pratica n. MI0051416 in atti dal 30/01/2006 COSTITUZIONE (n. 533.1/2006)
Indirizzo: PIAZZA DON ENRICO CIVILINI n. 3 Scala E Piano T-S1												
Notifica Annotazioni												
				Partita				Mod.58				
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)												

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 25/03/2009

N.		Partita	Mod.58
-classamento e rendita validati			
DATI ANAGRAFICI			
CODICE FISCALE			
DIRITTI E ONERI REALI			
(1) Proprietà: 1/1			
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/03/2009 Pubblico ufficiale DE CICCO ALESSANDRO Sede PIOLTELLO (MI) Repertorio n. 19160 - COMP-R-AVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24260.1/2009			
Reperto PI di MILANO 2 in atti dal 30/03/2009			



Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2024

Data: 18/03/2024 Ora: 19.16.33 Fine

Visura n.: T389584 Pag: 3

### Situazione degli intestati dal 09/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/03/2009
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 25/03/2009
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 09/05/2006 Pubblico ufficiale LAMPUGNANI CARLO Sede CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) Repertorio n. 43457 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44798.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/06/2006			

### Situazione degli intestati dal 30/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 09/05/2006
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
COSTITUZIONE del 30/01/2006 in atti dal 30/01/2006 COSTITUZIONE (n. 533.1/2006)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PIOLTELLO</b> (Codice:G686) Provincia di <b>MILANO</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	Foglio: <b>7</b> Particella: <b>217</b> Sub.: <b>94</b>

## INTESTATO

1	(1) Proprieta' 1/1
---	--------------------

## Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
<b>1</b>		<b>7</b>	<b>217</b>	<b>94</b>			<b>C/6</b>	<b>5</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>	Totale: <b>19 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 52,68</b>
<b>Indirizzo</b>	VIA ROMA n. 1/B Piano S1										
<b>Notifica</b>	Partita										
<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G686 - Foglio 7 - Particella 217

## Situazione dell'unità immobiliare dal 31/01/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
<b>1</b>		<b>7</b>	<b>217</b>	<b>94</b>			<b>C/6</b>	<b>5</b>	<b>17 m<sup>2</sup></b>		<b>Euro 52,68</b>
<b>Indirizzo</b>	VIA ROMA n. 1/B Piano S1										
<b>Notifica</b>	Partita										
<b>Annotazioni</b>	-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

## Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G686 - Foglio 7 - Particella 217

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/01/2007 Pratica n. MI0075301 in atti dal 31/01/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6828.1/2007)



# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 18/03/2024

### Situazione dell'unità immobiliare dal 30/01/2006

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		7	217	94			C/6	5	17 m <sup>2</sup>		Euro 52,68	COSTITUZIONE del 30/01/2006 Pratica n. M10051416 in atti dal 30/01/2006 COSTITUZIONE (n. 533.1/2006)
Indirizzo		VIA ROMA n. 1/B Piano S1										
Notifica		Mod.58										
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 25/03/2009

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà: 1/1
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 25/03/2009 Pubblico ufficiale DE CICCO ALESSANDRO Sede PIOLTELLO (MI) Repertorio n. 19160 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 24260.1/2009 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 30/03/2009			

#### Situazione degli intestati dal 09/05/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà: 1/2 fino al 25/03/2009
2			(1) Proprietà: 1/2 fino al 25/03/2009
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 09/05/2006 Pubblico ufficiale LAMPUGNANI CARLO Sede CERNUSCO SUL NAVIGLIO (MI) Repertorio n. 43457 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 44798.1/2006 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/06/2006			

#### Situazione degli intestati dal 30/01/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà: 1000/1000 fino al 09/05/2006
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 30/01/2006 Pratica n. M10051416 in atti dal 30/01/2006 COSTITUZIONE (n. 533.1/2006)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## ALL. 7 TITOLO DI POSSESSO



VENDITA (soggetta ad I.V.A.)

Tra le sottoscritte Parti:

PARTE VENDITRICE

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Procuratore Speciale della Società

e così in rappresentanza della società stessa, essendo munito dei necessari poteri a quanto infra in forza di procura speciale in data 10 febbraio 2005 n. 42041/12110 di Repertorio Notaio Carlo Lampugnani;

PARTE ACQUIRENTE

si conviene e si stipula quanto segue.

Premesso

- che con atto in autentica Notaio Sergio Todisco in data 18 luglio 1991 n. 87089 di repertorio e in data 24 luglio 1991 n. 87237 di Repertorio, registrato a Milano - Atti Privati in data 1 agosto 1991 al n. 18772- Serie 2V, trascritto a Milano 2 il 2 agosto 1991 ai n.ri 65519/48649, la Società " ha acquistato dai Signori

vari immobili in Comune di Pioltello, fra i quali, un complesso immobiliare sito in Pioltello, in via Marconi/Don Carrera, costituito da fabbricati e da aree all'epoca contraddistinti:

1. Al Catasto Terreni dai mappali 25 - 26 - 27 - 114 del foglio 7;
2. Al NCEU di Pioltello, dai mappali 162 - 163 - 175 - 176 - 177 - 178 - 179 - 195 - 196 - 197 - 198 - 213 - 214 - 221 - 260 del Foglio 5;

confinanti in corpo, in contorno da Nord in senso orario, con:

proprietà di terzi Mapp. 306 - 302, la via Roma, proprietà di terzi Mapp. 215 - 222 - 236 - 227 - strada cieca dipartentesi dalla via Roma, proprietà di terzi Mapp. 230 - 231 - 146 - 145 - 144 - 143, ancora la via Roma, la via Don Carrera, sede della Strada Provinciale Nuova Cassanese, via Guglielmo Marconi;

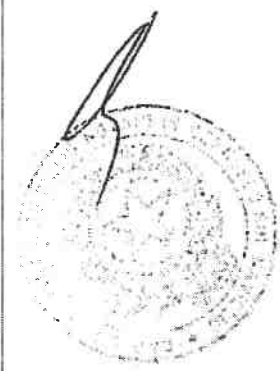
- che con atto ricevuto dal Notaio Carlo Lampugnani in data 6 aprile 2001 n. 36968/8686 di Repertorio, registrato a Gorgonzola il 24 aprile 2001 n. 1033 - Serie 1, trascritto a Milano 2 in data 2 maggio 2001 ai n.ri 42695/28171, è stata stipulata tra la società ed il Comune di Pioltello una conven-

zione di Piano di Recupero avente ad oggetto le aree ed i fabbricati di cui sopra, in base alla quale la società stessa, fra l'altro, ha ceduto al Comune aree per opere di urbanizzazione primaria per mq. 61 ed aree a standard per una superficie di circa mq. 22.559, che formeranno oggetto di futuro atto di identificazione catastale;

- che le aree oggetto di intervento nel loro complesso ed al netto delle cessioni al Comune, sono attualmente individuate al Catasto Terreni di Pioltello come segue:

- Foglio 5 mappale n. 457 di are 51.69 (Lotto A),
- Foglio 7 mappale n. 217 di are 55.80 (Lotto B),

AGENZIA DELLE ENTRATE  
UFFICIO DI GORGONZOL  
Registrato il 15-6-2006  
Al n. 2069 Serie AT  
Esatte € 334,00



- Foglio 7 mappale n. 218 di are 29.16 (Lotto C),  
- Foglio 7 Mappale n. 212 di are 4.58 (accesso carraio da Via Roma comune ai Lotti B e C),  
tali derivanti rispettivamente:  
per il Lotto A Foglio 5 Mapp. 457, dal Tipo di Frazionamento n. 315649 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 12 maggio 2004;  
per i Lotti B e C Foglio 7 Mapp.217 e 218, dal Tipo di Frazionamento n. 843332 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 19 dicembre 2005;  
per la strada privata Foglio 7 Mapp. 212 dal Tipo di Frazionamento n. 820563 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 16 dicembre 2004;  
- che, in base ed in osservanza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Pioltello in data 17 febbraio 2004 n. C044/2003, nonché in base Denuncia Inizio Attività per varianti al Permesso di Costruire suddetto presentata in data 21 novembre 2005, su parte di dette aree e precisamente sulla porzione di area individuata attualmente dal mappale 217 del Foglio 7, indicata come "Lotto B", la società ha proceduto alla realizzazione di un edificio residenziale denominato  
accesso pedonale dal civico n. 3 di Piazza Don Enrico Civilini ed accesso carraio da Via Roma n. 1/B, costituito da tre piani fuori terra, per complessivi n. 49 appartamenti di abitazione e un piano interrato ad uso autorimesse e cantine, servito da sette scale A - B - C - D - E - F - G, con le relative aree esterne a giardino, cortili, passaggi pedonali, rampa boxes;  
- che, essendo stata ultimata la costruzione, è stata data comunicazione di fine lavori in data 11 aprile 2006 e successivamente è stato richiesto al Comune di Pioltello il rilascio del certificato di agibilità in data 12 aprile 2006; a tal proposito, la Parte venditrice si impegna all'ottenimento dell'agibilità medesima e a sua volta la Parte acquirente, sin d'ora rilascia alla società venditrice in persona dei suoi legali rappresentanti, ampio ed irrevocabile mandato per la eventuale sottoscrizione di atti o documenti diretti all'ottenimento della predetta agibilità, se ed in quanto richiesti dall'Autorità Comunale;  
- che per l'accatastamento dell'intero fabbricato, è stata presentata al C.T denuncia di cambiamento e Tipo Mappale n. 843332 approvato dall'U.T.E. di Milano in data 19 dicembre 2005, in base al quale l'intera area edificata corrispondente al Lotto B in oggetto risulta ora individuata al Foglio 7 con il Mappale 217;  
- che a seguito di dichiarazione di fabbricato urbano presentata al Catasto Fabbricati in data 30 gennaio 2006 Prot. n. MI 0051416, le unità immobiliari costituenti il suddetto fabbricato risultano censite come segue :  
Foglio 7 - Mappale 217 sub.1: beni comuni non censibili;  
Foglio 7 Mappale 217 subalterni dal n. 2 al n. 50 entrambi compresi: abitazioni con cantine;  
Foglio 7 Mappale 217 subalterni dal n. 51 al n. 117 entrambi compresi: autorimesse;  
fatta avvertenza che talune porzioni di aree esterne sono pertinenziali ed annesse in proprietà esclusiva a talune unità abitative al piano terreno, individuate dai subalterni 2 - 3 - 4 - 9 - 10 - 16 - 17 - 24 - 25 - 30 - 31 - 32 - 39 - 40 - 45 - 46 - del mappale n. 217 e che nel sottosuolo di dette aree sono stati realizzati cantine, autorimesse, corseili e corridoi comuni;  
- che sono altresì enti di proprietà comune condominiale, oltre alla strada privata di accesso carraio dalla Via Roma Foglio 7 Mapp. 212, la Cabina ENEL e la relativa area pertinenziale ubicate in angolo di Nord Ovest in prossimità dell'ingresso pedo-

nale di Piazza Don Civilini n. 3, entrambe al servizio di tutti i fabbricati Lotti A - B - C, così catastalmente individuate:

- Foglio 7 Mappale 217 sub. 118 - Categ. F01 di mq. 43 - senza Rendita (area urbana pertinenza cabina Enel);
- Foglio 7 Mappale 217 sub. 119 - Categ. D1 - R.C. €. 80,00 (cabina Enel);
- che per il finanziamento della costruzione del Lotto B in oggetto la Società ha stipulato un contratto di finanziamento con

a risultanza dell'atto ricevuto dal Notaio

Carlo Lampugnani in data 2 Novembre 2004 n. 41695/11841 di Repertorio, registrato a Gorgonzola il 4 novembre 2004 n. 3714 - Serie 1T di Euro 7.000.000,00, garantito dall'ipoteca iscritta a Milano 2 in data 5 novembre 2004 ai n.ri 159509/37358 per la complessiva somma di Euro 14.000.000,00;

- che con successivo atto ricevuto dal Notaio Carlo Lampugnani in data 21 Marzo 2006 n. 43224/13017 di Repertorio, registrato a Gorgonzola il 6 aprile 2006, la suddetta ipoteca è stata cancellata dalle unità di cui al Mappale 217 subb. 1 - 4 - 78 - 16 - 17 - 30 - 45 - 77 - 5 - 81 - 18 - 88 - 27 - 89 - 34 - 35 - 47 - 48 - 95 - 8 - 86 - 87 - 13 - 83 - 29 - 99 - 37 - 43 - 68 - 50 - 76 - 51 - 60 - 64 - 71 - 75 - 79 - 80 - 92 - 97 - 98 - 101 - 102 - 103 - 104 - 105 - 106 - 107 - 108 - 109 - 110 - 111 - 115 - 116 - 117 - 118 - 119 ed infine il capitale mutuato è stato suddiviso in quote e l'ipoteca cauzionale correlativamente frazionata.

Tutto ciò premesso e confermato

La Società " come sopra rappresentata, cede e vende ai Signori che accettano ed acquistano in parti uguali fra loro pro indiviso, le sottonotate unità e precisamente:

- In Comune di PIOLTELLO (MI), nello stabile descritto in premessa, eretto su area attualmente distinta al Mappale 217 del Foglio 7, a parte del "Lotto B" denominato "Condominio Cascina San Giovanni 2", con ingresso pedonale da Piazza Don Enrico Civilini n. 3 ed ingresso carraio da Via Roma n. 1/B :

- appartamento posto a piano terra, Scala E, composto da due locali, cucina, servizio e disimpegno, con annessi un portico e area a giardino in proprietà esclusiva sul fronte e sul lato e vano di cantina a piano interrato, contrassegnato con il numero interno 13;

- vano ad uso autorimessa a piano interrato, contrassegnato con il numero interno 49.

Il tutto censito al Catasto dei Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 7 - Mappale 217 sub. 32 - Piazza Don Enrico Civilini n.3 - Piano T-S1 - scala E - Categ. A/2 - Classe 4 - vani 4,5 - r.c.€ 592,63 ;

- Foglio 7 - Mappale 217 sub. 94 - Via Roma n. 1/B - Piano S1 - Categ. C/6 - Classe 5 - Mq. 17 - r.c.€ 52,68.

Trattandosi di immobile censito in base a proposta di classamento ai sensi del D.M. 701/94, in quanto occorra, le Parti anche ai sensi dell'art. 10 comma 20 del D.L. 20 giugno 1996 n. 323 convertito in Legge 8 agosto 1996 n. 425, dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni previste dall'articolo 12 del D.L. n. 70 del 14 marzo 1988 convertito con modificazioni in Legge 13 maggio 1988 n. 154.

Confini (da Nord in senso orario) :

- dell'appartamento e dell'area: vano scala comune E, vano ascensore, appartamento sub. 31 e giardino di proprietà esclusiva dell'unità sub. 31; proprietà di terzi su due lati; giardino di proprietà esclusiva dell'unità sub. 30 e appartamento sub. 30;

- della cantina: corridoio cantine; cantina sub. 33; terrapieno; cantina sub. 34;
- dell'autorimessa: terrapieno; autorimessa sub. 93; corsello boxes; autorimessa sub. 95.

Salvo errore e come meglio in fatto.

Alla porzione qui venduta spetta e compete proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e strutture comuni condominiali dell'intero stabile in ragione di millesimi 22,17 (ventidue virgola diciassette) per appartamento e cantina e di millesimi 13,28 (tredici virgola ventotto) per l'autorimessa, nonché quota di ripartizione delle spese relative alla Scala da cui è servita in ragione di millesimi 123,03.

A migliore identificazione di quanto venduto, previo esame ed approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto le lettere "A" e "B" copie delle planimetrie catastali relative.

La presente vendita è stipulata per il convenuto prezzo di € 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero) -oltre I.V.A. - somma che viene regolata e corrisposta come segue:

- quanto a € 6.000,00 (seimila virgola zero zero), costituenti l'imposta IVA sull'intero prezzo, sono stati pagati prima d'ora alla Società Venditrice;
- quanto ai residui € 150.000,00 (centocinquantamila virgola zero zero), mediante accollo passivo di mutuo che la Parte venditrice fa alla parte acquirente, che accetta, obbligandosi a pagarli alla quale quota di originario e residuo debito in linea capitale, derivante dal mutuo fondiario di cui in premessa (Lotto Progr. n. 9).

Stante il pagamento come sopra convenuto e salvo il buon fine dell'accollo, la parte venditrice rilascia alla parte acquirente ampia e finale quietanza di saldo prezzo dichiarando di nulla più avere a chiedere o pretendere a tale titolo, con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

La vendita è inoltre fatta ed accettata ai seguenti altri

#### PATTI E CONDIZIONI

1) Gli immobili in contratto sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni inerente azione, ragione, accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, e con tutti i diritti, gli obblighi ed oneri derivanti dallo stato di condominio in cui si trova l'intero stabile e quali risultano dal Regolamento che, unitamente alla relativa tabella quote millesimali ed una planimetria generale catastale dei singoli piani dell'Edificio, trovansi allegati sotto le lettere "B" - "C" - "D" all'atto ricevuto dal Notaio Carlo Lampugnani in data 12 Aprile 2006 n. 43355/13138 di Repertorio; Regolamento la Parte acquirente dichiara di conoscere e di accettare integralmente, obbligandosi a rispettarlo per sé ed aventi causa.

2) Proprietà e possesso di quanto compravenduto si trasferiscono in capo alla Parte acquirente a far tempo dalla data odierna, con il decorso, a suo rispettivo favore e carico, di ogni relativo reddito ed onere a partire dalla data della consegna, restando esclusa ogni responsabilità della Parte acquirente stessa per oneri e sopravvenienze passive concernenti l'antecedente proprietà.

La Parte acquirente prende atto che fino al 31 dicembre 2007 l'amministrazione del condominio è stata affidata

3) Dichiara e garantisce la Parte venditrice che quanto venduto è di sua piena ed esclusiva proprietà ed in sua assoluta disponibilità, ad essa pervenuto come precisato in premessa ed è libero da pesi, privilegi, oneri reali, ipoteche e trascrizioni comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità ipotecarie

iscritte a Milano sez. 2:

- ipoteca in data 13 novembre 2002 ai n.ri 142819/32772, a favore della  
    assentita di parziale cancellazione con svincolo anche di tutte le  
    unità erette sul Mappale n. 217 del F. 7, con atto a mio rogito in data 7 aprile 2006  
    n. 43321/13105 di Repertorio, in corso di annotamento;
- ipoteca in data 5 novembre 2004 ai n.ri 159509/37358 sopra citata a favore della  
    a garanzia di mutuo qui pro quota accollato.

Presta comunque la Parte venditrice ogni garanzia di legge per il caso di evizione.

4) Ai fini della registrazione del presente atto, le Parti richiedono l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali in misura fissa, trattandosi di cessione di beni soggetta ad I.V.A., da parte dell'impresa costruttrice.

Agli stessi effetti, a' sensi della Tabella A - Parte II n. 21) allegata al D.P.R. 633/72, in presenza delle condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, allegato "A" al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, le Parti richiedono l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 4% (quattro per cento), trattandosi di atto traslativo a titolo oneroso della proprietà di porzione di casa di abitazione non di lusso, a' sensi del D.M. 2 agosto 1969 n. 128 .

A tal fine la Parte Acquirente Signori

    dichiarano:

a) - che l'immobile in oggetto è ubicato nel Comune in cui essi hanno la propria residenza;

b) - di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune di Pioltello in cui è situato l'immobile da acquistare;

c) - di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni di cui all'art. 1 nota II bis della tariffa, parte prima, allegato "A" al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, ovvero di cui alle disposizioni agevolative ivi citate.

5) In relazione alla Legge 19 maggio 1975 n. 151, gli acquirenti Signori

    dichiarano di essere rispettivamente

    celibe e nubile.

6) A' sensi e per gli effetti dell'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il rappresentante della Società venditrice dichiara che le opere di costruzione dell'intero stabile di cui fanno parte le unità in oggetto sono state eseguite in forza ed in osservanza del Permesso di Costruire e Denuncia Inizio Attività citati in premessa, da intendersi qui riportati.

7) Spese ed imposte del presente atto e successive occorrente sono a carico della Parte acquirente.

La presente scrittura verrà conservata negli atti del Notaio autenticante le firme.

Letto, confermato e sottoscritto.

Pioltello, 9 Maggio 2006

Firmato:

Firmato:

Firmato:

N. 43457

Repertorio

N. 13225

di Raccolta

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor CARLO LAMPUGNANI Notaio in Cernusco sul Naviglio

glio, iscritto presso il Collegio Notarile di Milano, che, i Signori:

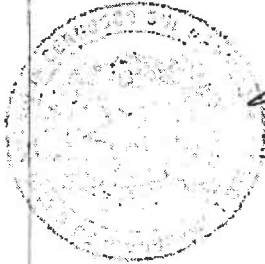
della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, hanno sottoscritto l'atto che precede in mia presenza.

Pioltello, via Roma n. 55, addì nove maggio duemilasei.

Firmato: CARLO LAMPUGNANI Notaio

Copia in conformità dell'originale nei miei atti, in più fogli  
trattati della presente come in carta bianca per uso

consentito dalla legge  
Pernusco sul Naviglio, li 11 di dove 2006





AGENZIA DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

NOTA DI TRASCRIZIONE

Ufficio Provinciale del Territorio di MILANO  
Circoscrizione di MILANO 2

Data richiesta: 06/06/2006 N.pres. 657 Reg. gen. 86823 Reg. part. 44798  
Nota presentata con modello unico

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO

Descrizione : ATTO NOTARILE PUBBLICO N. Rep.: 43457/13225  
Data : 09/05/2006 Cat. : 1  
Pubblico Ufficiale : LAMPUGNANI CARLO  
C.F. : LMP CRL 47M03 F205 A Prov. : MI  
Sede : CERNUSCO SUL NAVIGLIO

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE

Specie dell'atto : ATTO TRA VIVI  
Descrizione : COMPRAVENDITA  
Codice : 112 Differita: No  
Soggetto a voltura catastale : Si  
Foglio informativo per voltura automatica: - Presenza di termini di efficacia dell'atto: No  
Presenza di condizione : No Successione testamentaria: No  
Data di morte : -  
Rinuncia o morte di un chiamato: No

ALTRI DATI

Formalità di riferimento Data: - Numero registro particolare: -  
quadro D : Presenza di parti libere relative al: quadro A: No quadro B: No quadro C: No  
Richiedente: -  
Indirizzo : -

LIQUIDAZIONE

Unità negoziali	:	1	Imposta ipotecaria	:	€.	-
Soggetti a favore	:	2	Sanzioni amm.ve	:	€.	-
Soggetti contro	:	1	Imposta di Bollo	:	€.	CUMULATIVO
Liquidazione contestuale	:		Tassa ipotecaria	:	€.	70,00
Totale generale				:	€.	70,00

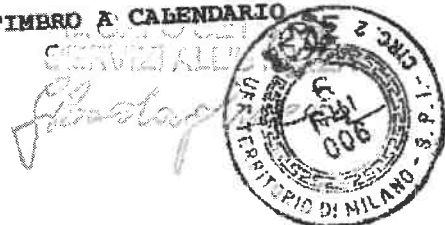
ESEGUITA LA FORMALITÀ. Importi versati ai sensi del D.LGS N.9/2000 e succ. mod.  
ESATTI EURO: \*settanta e zero centesimi\*

BOLLO RISCOSSO IN MODO VIRTUALE

IL CONSERVATORE

Alberto Gandolfi

TIMBRO A CALENDARIO



Tras. LMPCL47M03F205A  
Data richiesta: 06/06/2006

N. rep. 43457/13225 Prog.-  
N.pres. 657 Reg. gen. 86823

Vers. 2  
Reg. part. 44798

### QUADRO B - IMMOBILI

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 1

Identificazione attuale:

Comune di PIOLTELLO Prov. MI

Cod. CLNF Catasto U Sez. - Fgl. 7 Part. 217 Sub. 32 Fondo: -  
Nat. A2 Ettari: - Are: - Centiare:- M.quadri: - N.vani: 4,5 M.cubi: -

Indirizzo: PIAZZA DON CIVILINI

Nr.3 Sc.- Int.- Piano T-S1Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

Unità negoziale: 1 Progressivo Immobile: 2

Identificazione attuale:

Comune di PIOLTELLO Prov. MI

Cod. CLNF Catasto U Sez. - Fgl. 7 Part. 217 Sub. 94 Fondo: -  
Nat. C6 Ettari: - Are: - Centiare:- M.quadri: 17 N.vani: - M.cubi: -

Indirizzo: PIAZZA DON CIVILINI

Nr.3 Sc.- Int.- Piano S1 Edif.- Lotto - Gruppo immobili graffati nr. -

Identificazione precedente: -

### QUADRO C - SOGGETTI

#### A FAVORE

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Cognome:

Sesso:

Nome:

Prov. :

nato a

Codice fiscale :

Regime: -

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

Progressivo Soggetto: 2 Riga: 1

Cognome:

Sesso:

Nome:

Prov. :

nata a

Codice fiscale :

Regime: -

Quota: 1/2 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

#### CONTRO

Progressivo Soggetto: 1 Riga: 1

Denominazione o Ragione Sociale:

Prov.

Codice fiscale:

Quota: 1/1 relativamente all' unità neg. 1 Codice: 1 Diritto: PROPRIETA'

### QUADRO D

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ovvero ai fini catastali

IL RICHIEDENTE: LAMPUGNANI CARLO



Tras. LMPCL47M03F205A  
Data richiesta: 06/06/2006

N. rep. 43457/13225  
N.pres. 657

Prog.-  
Reg. gen. 86823

Vers. 2  
Reg. part. 44798

**RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI**

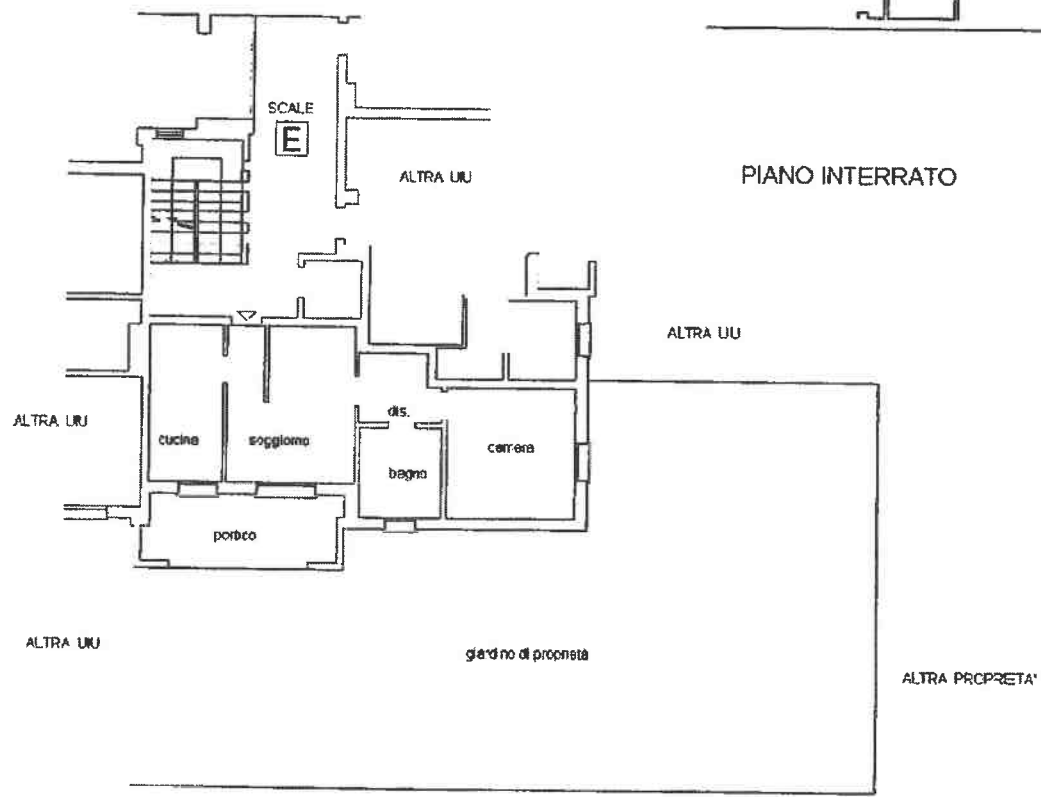
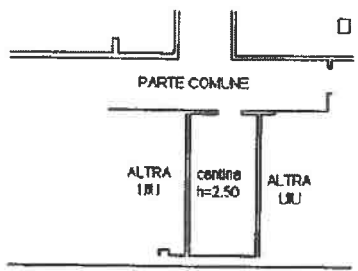
Data	N. Particolare	Descrizione e Firma
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

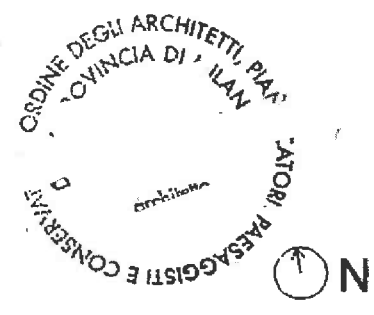
*Appalto "A" del n. 13157/13275 di Repertorio*

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pioltello	
Piazza Don Enrico Civellini civ. 3	
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: _____ Foglio: 7 Particella: 217 Subalterno: 32	<b>Compilata da:</b> Iscritto all'albo: Architetti _____ Prov. Milano _____ N

Scheda n. 1      Scala 1:200



PIANO TERRA h interna 2.70 m



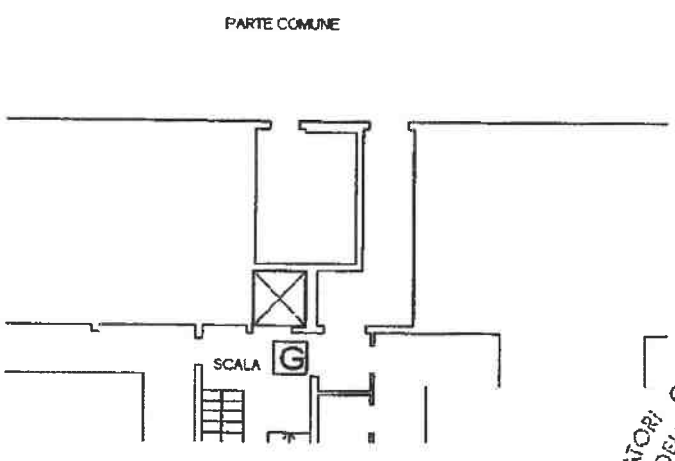
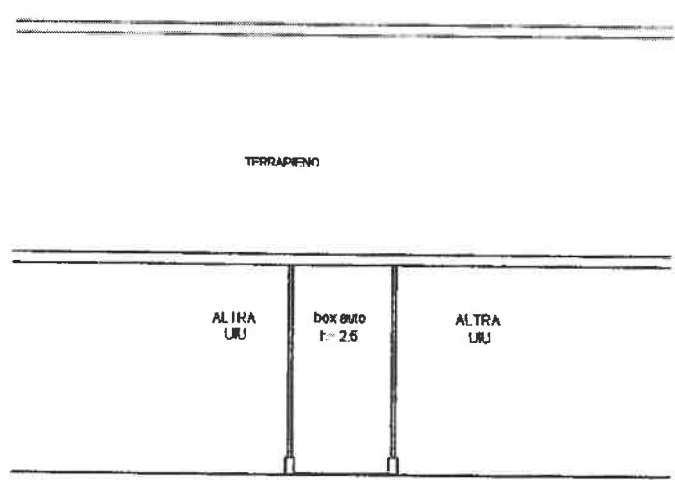
*[Handwritten signature]*

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

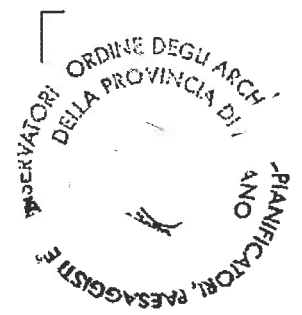
*Appalto "B" dem 43457 / 13225 di Reperitorio*

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pioletto	
Via Roma	civ. 1/B
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: Foglio: 7 Particella: 217 Subalterno: 94	<b>Compilata da:</b> Iscritto all'albo: Architetti Prov. Milano N. _____

cheda n. 1      Scala 1: 200



PIANO INTERRATO





DOTT.ARCH. STEFANIA MAGNI

## ALL. 8 PRATICHE EDILIZIE

## CAPO II - DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANISTICI

### Art.24 - Ambiti Residenziali

E' il tessuto prevalentemente residenziale esistente. Si articolano in "Ambito residenziale Intensivo" e "Ambito residenziale di Completamento a Volumetria controllata"

#### 1- Ambito residenziale consolidato intensivo (ex zona B1)

Comprendono i tessuti urbani significativi dal punto di vista morfologico in quanto episodi edilizi consolidati completamente edificati. Sono costituiti da edifici pluripiano di carattere condominiale, edificati in epoca recente (dagli anni '60) anche con ripetizione di più moduli a costituire agglomerati ben identificati (quartiere Satellite, piazza Garibaldi)

Modalità di intervento: gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia se coinvolgenti gli esterni dovranno:

- a) essere coerenti con i caratteri tipologici e i caratteri edilizi originari, con i materiali impiegati, con i particolari costruttivi, con i colori, con le sistemazioni degli spazi scoperti su strada come: pavimentazioni, recinzioni, ecc., salvo le innovazioni descritte; sono ammesse le modifiche delle finiture ed innovazioni che comportino un miglioramento dei caratteri degli edifici e un miglior inserimento nel contesto ambientale ed un maggior qualità architettonica, pur nel rispetto delle caratteristiche originarie, con le limitazioni di cui alle norme prescritte per gli edifici nell'ambito di o completamento, nonché tutti gli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche;
- b) riguardare interi edifici e dovranno armonizzarsi con quelli dei complessi edilizi a cui appartengono;
- c) è ammessa l'installazione di pensiline a copertura di accessi e similari, ma non sono ammessi incrementi della superficie coperta e della SLP rispetto a quella esistente, né la realizzazione di manufatti esterni che comportino modifiche degli indici di cui sopra, salvo volumi tecnici o quanto necessario per l'adeguamento alle normative vigenti; è ammessa la trasformazione di cantine/depositi in locali taverna e similari; è ammessa l'installazione di manufatti che non modificano gli indici solo se integrati nell'edificio originario;
- d) in caso di intervento sulle superfici esterni, è obbligatorio il miglioramento della superficie filtrante esistente, se già non conforme al R.L.I;
- e) Nel caso di demolizione e ricostruzione di uno o più edifici o di ristrutturazione urbanistica, potranno essere richiesti arretramenti o riallineamenti planivolumetrici in relazione al tessuto esistente.

Gli interventi:

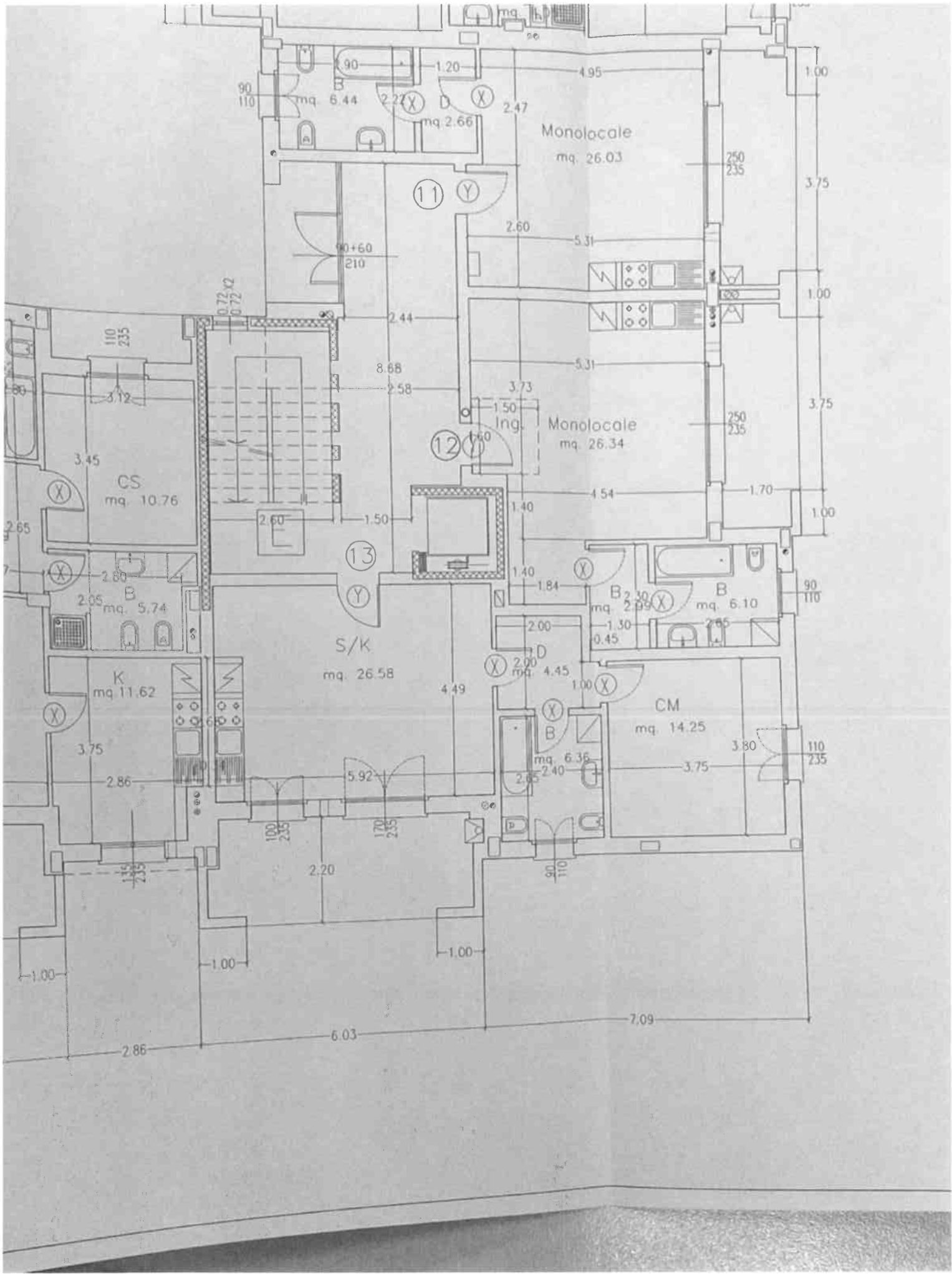
- non potranno superare la SLP esistente;
- saranno assoggettati a piano attuativo.

#### Prescrizioni speciali per gli ambiti residenziali del quartiere Satellite e Piazza Garibaldi.

Valgono le norme di cui sopra. Tutti gli interventi, a partire dalla manutenzione ordinaria, sui prospetti o sulle altre parti comuni, dovranno essere finalizzati, al fine di contenere episodi di degrado:

- a) un miglioramento dei caratteri degli edifici;
- b) un maggiore livello di decoro ed omogeneità;
- c) un migliore inserimento nel contesto edilizio e ambientale;
- d) una maggiore qualità architettonica, al fine di contenere episodi di degrado.

Potranno quindi essere prescritti materiali e finiture al fine di garantire la finalità di cui sopra.



90  
110  
mq 6.44  
2.22  
mq 2.66  
1.20  
2.47  
4.95

Monolocale  
mq 26.03

11

12

Monolocale  
mq 26.34

13

S/K  
mq 26.58

CS  
mq 10.76

B  
mq 5.74

K  
mq 11.62

B<sub>2</sub>  
mq 2.09

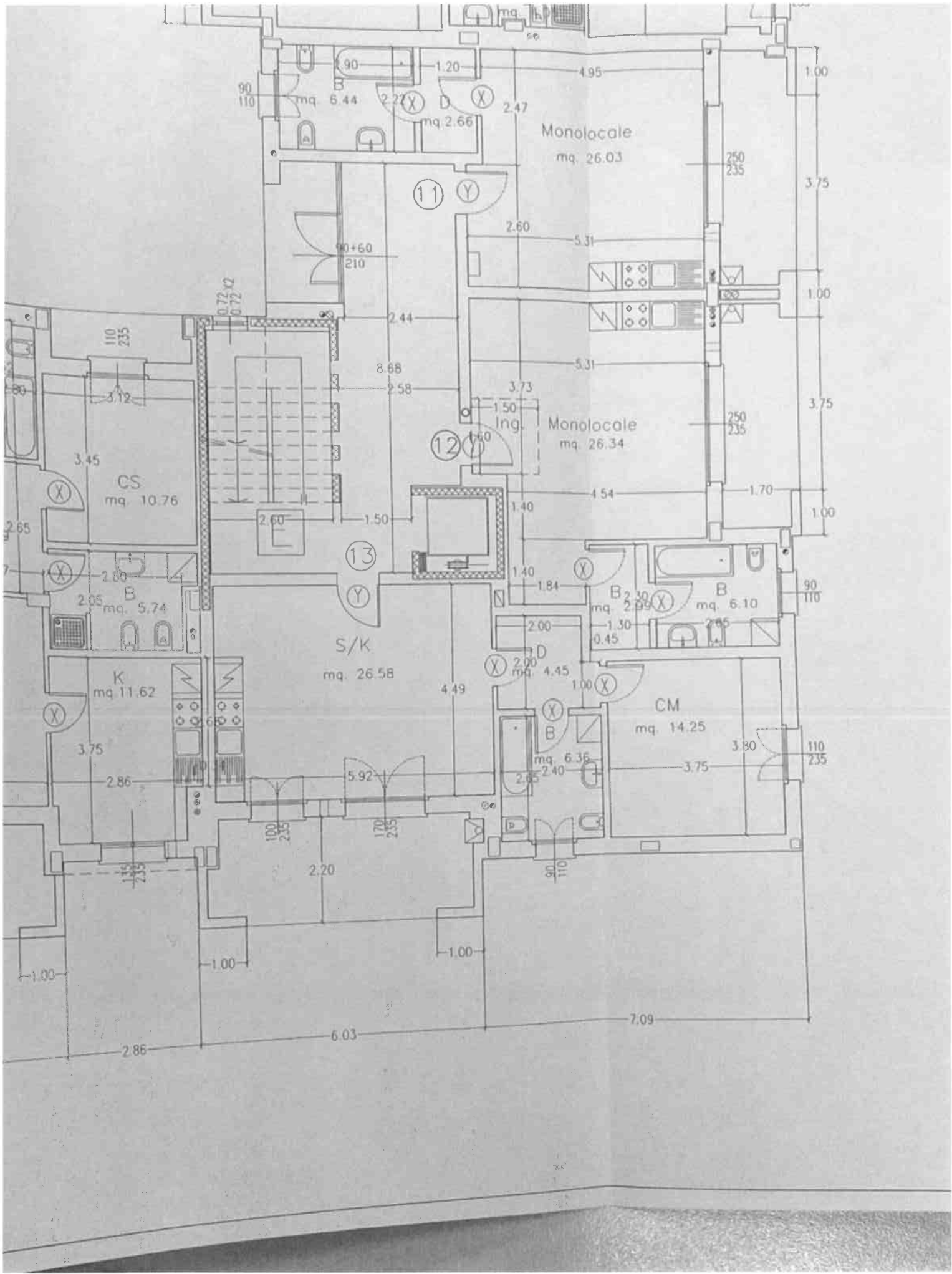
B  
mq 6.10

CM  
mq 14.25

B  
mq 6.35

D  
mq 4.45

Ing.  
mq 1.50









PC

Comune di Pioltello  
Protocollo Generale  
n. 0015037 del 05/04/2006  
Classificazione 10/10

COMUNE DI PIOLTELLO  
Settore Gestione Tecnica e Pianificazione  
SEZIONE EDILIZIA PRIVATA

ESENTE DA BOLLO

Riservato all'ufficio  
n. 0059/2006



Pratica di:  
 PERMESSO DI COSTRUIRE  
 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'  
 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

In data 05/04/2006  
F. FUNZIONARIO

Al dirigente del settore gestione tecnica territoriale e pianificazione  
del Comune di Pioltello (MI)

FIRMA PROGETT.  
FIRMA IMPRESA

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' IN URBANISTICA**  
(D.P.R. 6-6-2001 n. 380, artt. 22,23)

QUADRO A (compilare sempre)

I..... sottoscritt..... oppure La Società:  
.....  
Codice Fiscale.....P.iva.....  
Tel..... fax..... e-mail.....  
domiciliato/a oppure con sede:  
in via/piazza.....  
C.A.F..... Località..... (prov.....)  
(gli estremi di eventuali contestati potranno essere indicati più oltre, alla voce intestatari)

QUADRO B (compilare solo quando il richiedente sia persona giuridica o soggetto collettivo)  
nella persona di.....  
nato/a a..... prov. (.....), il.....  
C.F..... con domicilio in..... prov. (.....)  
via/piazza..... n..... c.a.p.....  
in qualità di.....

Quadro C (compilare sempre)  
in qualità di (proprietario, affittuario, ecc.)..... **PROPRIETARIA**  
dell'immobile sito in via/piazza..... **ROMA**..... n° civico.....  
Località **P. PIOLTELLO**..... Piano.....  
identificato in catasto: Sez. / Foglio..... **7**..... Mappali n. **462-210-2K** sub.....

Quadro D (estremi intestatario ed eventuali contestati)

- 1).....  
con domicilio in via..... n..... C.A.P. .... Località .....
- Codice Fiscale..... tel..... fax..... e-mail.....  
in qualità di..... con il.....% di partecipazione al titolo abilitativo  
Note.....
- 2).....  
con domicilio in via..... n..... C.A.P. .... Località .....
- Codice Fiscale..... tel..... fax..... e-mail.....  
in qualità di..... con il.....% di partecipazione al titolo abilitativo  
Note.....
- 3).....  
con domicilio in via..... n..... C.A.P. .... Località .....
- Codice Fiscale..... tel..... fax..... e-mail.....  
in qualità di..... con il.....% di partecipazione al titolo abilitativo  
Note.....

51

50

49

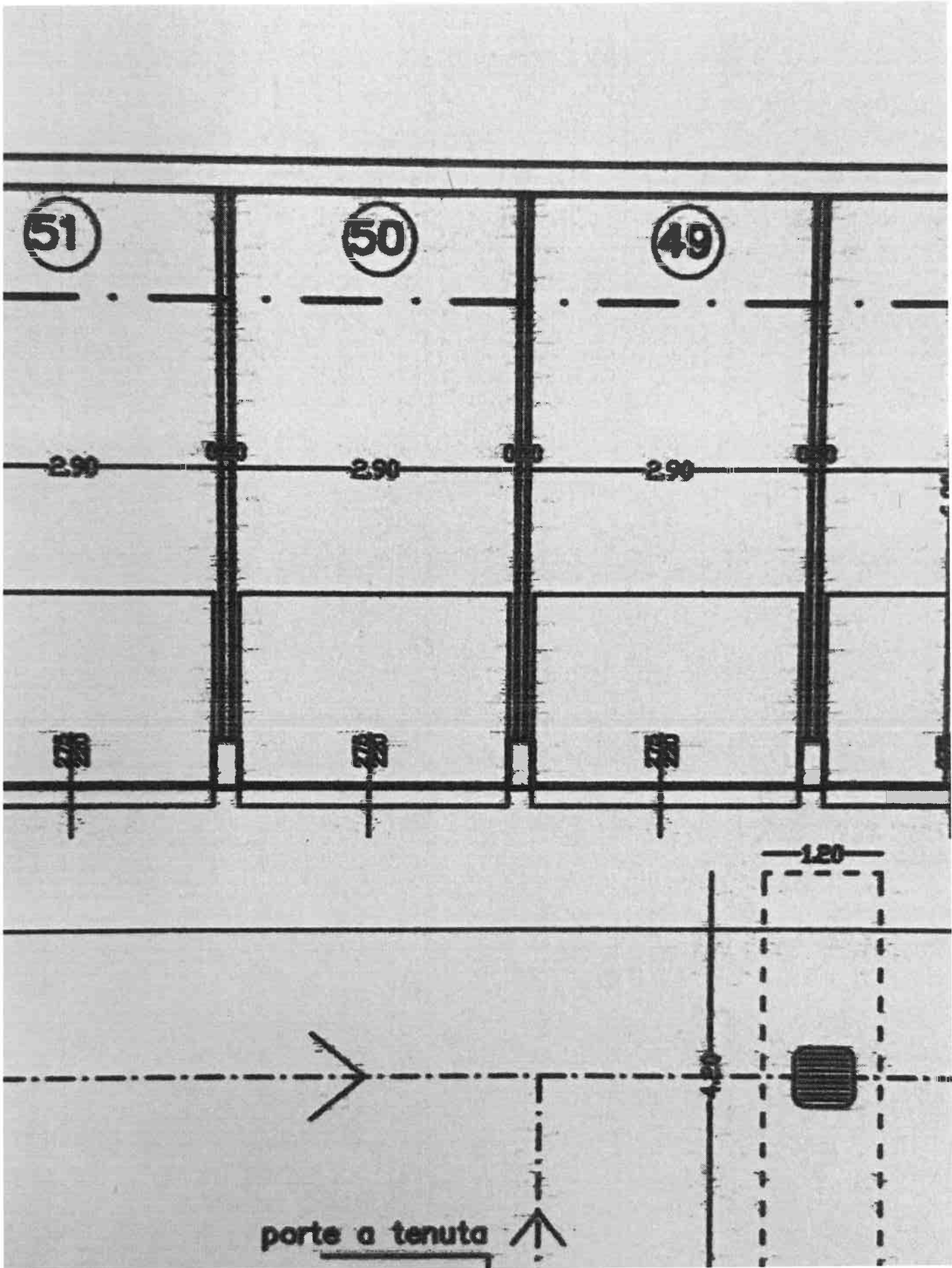
290

290

290

120

porte a tenuta



TERRAPIENO

